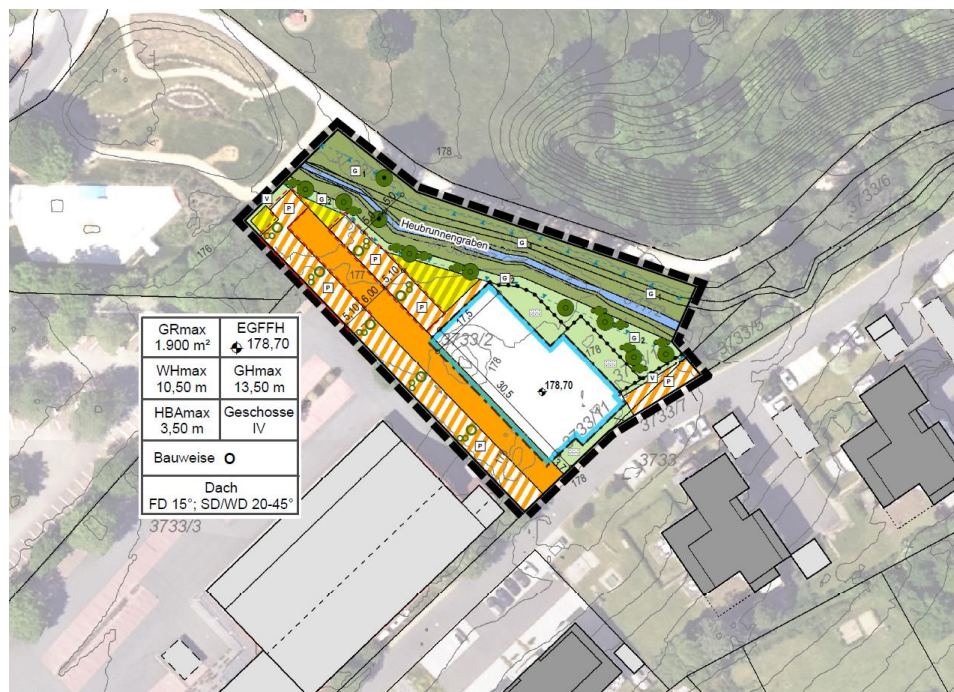


## Einfacher Bebauungsplan „Baumhofstraße 53a“

### Planbegründung



Bearbeitungsstand Entwurf, 30. Oktober 2025

Planungsträger **Stadt Marktheidenfeld**  
1. Bürgermeister Thomas Stamm  
Luitpoldstraße 17  
97828 Marktheidenfeld

Planverfasser

**FLECKENSTEIN**  
Landschaftsplanung · Stadtplanung

Dipl.-Ing. (Univ.) Markus Fleckenstein  
Freier Landschaftsarchitekt BYAK · Freier Stadtplaner BYAK  
Pfungstgrundstraße 14 · 97816 Lohr am Main  
Tel. 09352-500472 · [www.buero-fleckenstein.de](http://www.buero-fleckenstein.de)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Rahmenbedingungen der Bauleitplanung</b>	<b>2</b>
1.1	Planungshistorie, Erfordernis und Anlass der Planung	2
1.2	Rechtsgrundlagen und Verfahrenshinweise	2
1.3	Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	3
1.4	Übergeordnete Planungsvorgaben	5
1.5	Bisherige, verbindliche Bauleitplanung für das Plangebiet	9
<b>2</b>	<b>Bestandssituation</b>	<b>10</b>
2.1	Bestehende Flächennutzungen	10
2.2	Verkehrliche und versorgungstechnische Erschließung	10
2.3	Nutzungen im Umfeld des Plangebietes	11
2.4	Topographie und Geländestruktur	11
2.5	Naturhaushalt und Landschaftsbild	11
<b>3</b>	<b>Bauleitplanerische Entwicklung</b>	<b>14</b>
3.1	Ziele der Bauleitplanung, städtebauliche und grünordnerische Konzeption	14
3.2	Art der baulichen Nutzung	15
3.3	Maß der baulichen Nutzung (Festsetzungen 1.1 - 1.6; 3.1 - 3.4)	15
3.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (Festsetzungen 1.7 - 1.9; 3.5 - 3.7)	16
3.5	Verkehrsflächen (Festsetzungen 1.10, 1.11)	17
3.6	Flächen für Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und sonstige, untergeordnete bauliche Anlagen (Festsetzungen 3.8 - 3.10)	17
3.7	Immissionsschutzrechtliche Rahmenbedingungen und Anforderungen	18
3.8	Schmutz-/Niederschlagswasserbeseitigung und Trinkwasserversorgung (Festsetzungen 1.12, 3.11)	19
3.9	Maßnahmen zum Schutz vor Schäden durch Starkregen und Überflutung (Festsetzung 3.12)	20
3.10	Geländeauffüllungen und -abgrabungen (Festsetzung 3.13)	21
3.11	Grünflächen und ihre Zweckbestimmungen (Festsetzungen 1.13 - 1.17, 3.14)	21
3.12	Pflanzbindungen und -gebote im baulich geprägten Raum (Festsetzungen 3.15, 3.16)	22
3.13	Naturschutzfachliche Vermeidungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Festsetzungen 1.18 - 1.20, 3.17 - 3.20)	22
3.14	Sonstige Maßnahmen zum Schutz des Naturhaushaltes (Festsetzungen 3.21 - 3.23)	23
3.15	Wasserflächen (Festsetzung 1.21)	24
3.16	Örtliche Bauvorschriften (Festsetzungen 1.22, 4.1 - 4.4)	24
3.17	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (Hinweise 2.1 - 2.6; 5.1 - 5.10)	25
3.18	Flächenbilanz	28
Anlage 1	Wölfel Engineering GmbH + Co.KG (2025): Bebauungsplan Baumhofstraße 53a Marktheidenfeld, Schallimmissionsprognose Gewerbe- und Freizeitlärm, Bericht X0791.003.01.001 vom 18.09.2025.	
Anlage 2	Fleckenstein Landschaftsplanung . Stadtplanung (2025): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) gem. § 45 BNatSchG des einfachen B-Planes „Baumhofstraße 53a“, Bericht vom 29.10.2025.	

# 1 Rahmenbedingungen der Bauleitplanung

## 1.1 Planungshistorie, Erfordernis und Anlass der Planung

Für das Planungsgebiet und dessen Umfeld an der Baumhofstraße wurde erstmals im Jahre 2014 ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Baumhofstraße 57“ im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Dieser sah für das baulich bereits vorgeprägte Plangebiet eine gewerbliche Nutzung mit begleitenden Verkehrsflächen, Grünflächen und einem privaten Spielplatz vor.

Eine erste Planänderung erfolgte im Jahr 2021; zwar wurde hierbei an der gewerblichen Flächennutzung festgehalten, jedoch erfolgten Anpassungen der Gewerbe-, Verkehrs- und Grünflächen sowohl hinsichtlich ihrer Anordnung, als auch hinsichtlich ihres Umfangs. Der ursprünglich vorgesehene, private Spielplatz ist im Plangebiet entfallen und wurde stattdessen östlich der Baumhofstraße vorgesehen. Jedoch konnte auch das dieser Planänderung zu Grunde liegende Bauvorhaben in den vergangenen Jahren nicht erfolgreich umgesetzt werden (vgl. hierzu auch Kapitel 1.5).

Vor diesem Hintergrund ist nun vorgesehen, den bislang verfolgten, konkreten Vorhabenbezug der Bauleitplanung aufzulösen und die bauleitplanerischen Ziele und Vorgaben für das Plangebiet im Rahmen eines Angebotsbebauungsplanes erneut anzupassen. U. a. ist geplant, auf eine stringente Vorgabe der zulässigen Art der baulichen Nutzungen vollständig zu verzichten, um Flexibilität bei der städtebaulichen Entwicklung des Standortes im Innenbereich zu erzielen (einfacher Bebauungsplan). Maßstab für die Zulässigkeit von Bauvorhaben soll künftig das bauliche Umfeld des Plangebietes darstellen (§ 34 BauGB). Auch die Flächenausnutzung für eine bauliche Nutzung des Geländes soll gegenüber den bisherigen Planungsansätzen erweitert und optimiert werden (vgl. hierzu auch Kapitel 3.1). Die Planung ist damit auf die Wiedernutzbarmachung einer langjährig brachliegenden Baufläche in zentraler Lage und auf eine Nachverdichtung im bebauten Raum ausgerichtet.

Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches beträgt etwa 3.400 m<sup>2</sup>.

Die Erarbeitung der Bauleitplanung, einschließlich der verfahrensbegleitend erforderlichen, artenschutzfachlichen Beiträge, erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Fleckenstein, Landschaftsplanung und Stadtplanung, Lohr am Main.

## 1.2 Rechtsgrundlagen und Verfahrenshinweise

### Allgemeine Rechtsgrundlagen der Bauleitplanung

Die verbindliche Bauleitplanung ist sowohl im Bundesbaugesetzbuch der Bundesrepublik Deutschland (BauGB) als auch der Baunutzungsverordnung (BauNVO) verankert. Gemäß § 1 Abs. 5 und § 1a BauGB sind der Bauleitplanung folgende Leitlinien zugrunde zu legen:

- Die städtebaulich geordnete Entwicklung soll gewährleistet werden.
- Die Bodennutzung soll im Hinblick auf Belange und Interessen der Allgemeinheit sozialgerecht ausgerichtet werden.
- Die Umwelt soll als Lebensgrundlage und –raum gesichert werden.
- Die natürlichen Lebensgrundlagen in Form der Bestandteile des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes sollen geschützt und entwickelt werden.
- Klimaschutz und Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, sollen gefördert werden.
- Die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild soll baukulturell erhalten und entwickelt werden.

Die Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanung wird dann erforderlich, wenn städtebaulich ordnende oder entwickelnde Vorhaben angestrebt werden. Eine genaue Definition der Situation, die eine Planaufstellung erfordert, ist im BauGB jedoch nicht vorgegeben, so dass das Planerfordernis im Ermessen der Kommunen liegt.

Grundsätzlich besteht im Rahmen der Bauleitplanung das sogenannte Ableitungsgebot, also die bauplanungsrechtliche Vorgabe einen Bebauungsplan, bestehend aus rechtsverbindlichen Festsetzungen und informellen Hinweisen, aus Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes abzuleiten (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Inhaltlich sind die rechtsverbindlichen Aussagen der Bebauungsplanung an vorhabenbedingten Planungserfordernissen, bzw. Ordnungs- und Entwicklungszielen der Kommune auszurichten und nach Maßgabe des in § 9 BauGB abschließend definierten Festsetzungskataloges zu entwickeln. Darüber hinausgehend werden im vorliegenden Bebauungsplan Bauvorschriften auf Grundlage von Art. 81 BayBO definiert.

Den zeichnerisch und textlich gefassten Festsetzungen, Bauvorschriften und Hinweisen wird vorliegende Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt, die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Bebauungsplanung in angemessener Detailschärfe darlegt.

#### Verfahrenshinweise zum Bauleitplanverfahren

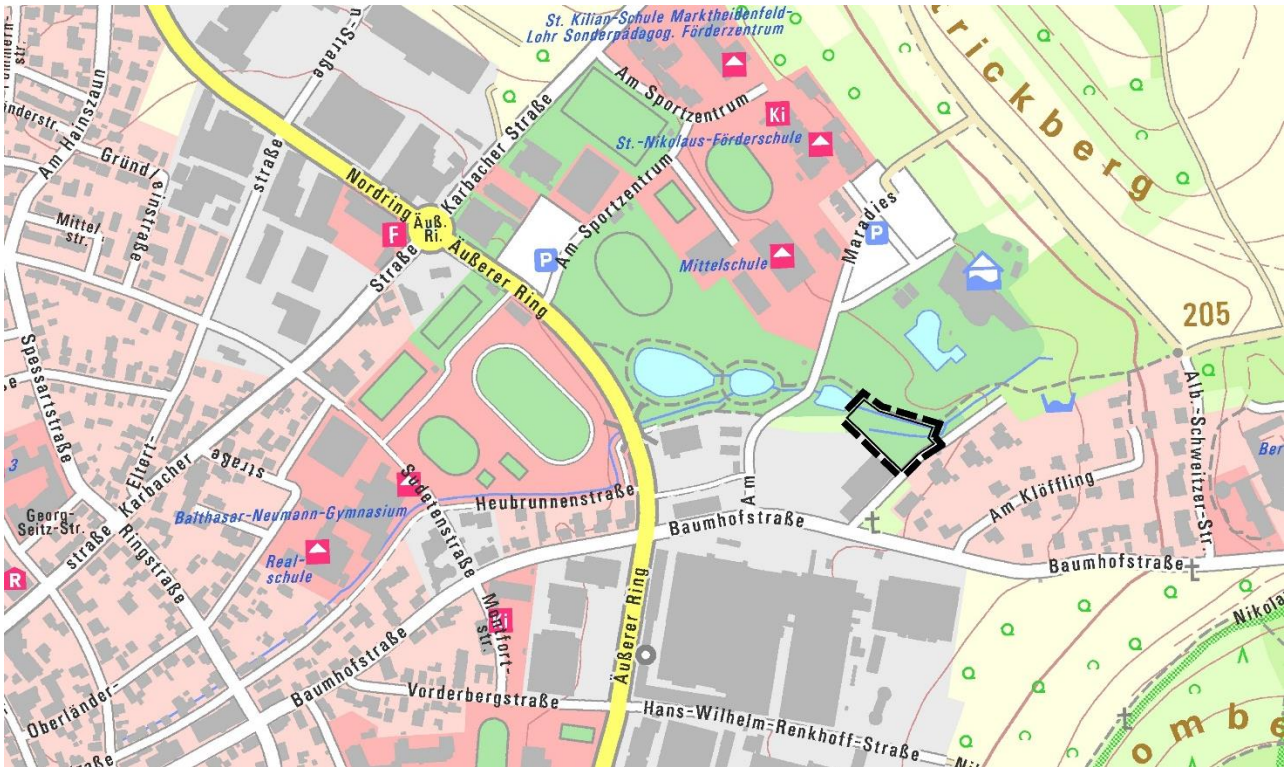
Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) und dementsprechend ohne verfahrensbegleitende Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Artenschutzrechtliche Anforderungen gem. § 44 BNatSchG werden im Rahmen einer verfahrensbegleitenden saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) geprüft und in die Bauleitplanung eingebunden.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB wurde durch die Stadt Marktheidenfeld in einer Sitzung des Stadtrates 31.07.2025 gefasst.

Wie in Kapitel 1.1 dargelegt, ist die Planung auf die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung einer baulich vorgeprägten Fläche im bauplanungsrechtlichen Innenbereich Marktheidenfelds ausgerichtet. Zudem ist eine zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO von deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup> (vgl. Ziff. 1.1 der zeichnerischen Festsetzungen: GR<sub>max</sub> 1.900 m<sup>2</sup>) vorgesehen, so dass die Voraussetzungen gem. § 13a Abs. 1 BauGB für die Anwendung des vereinfachten Planaufstellungsverfahrens vorliegen.

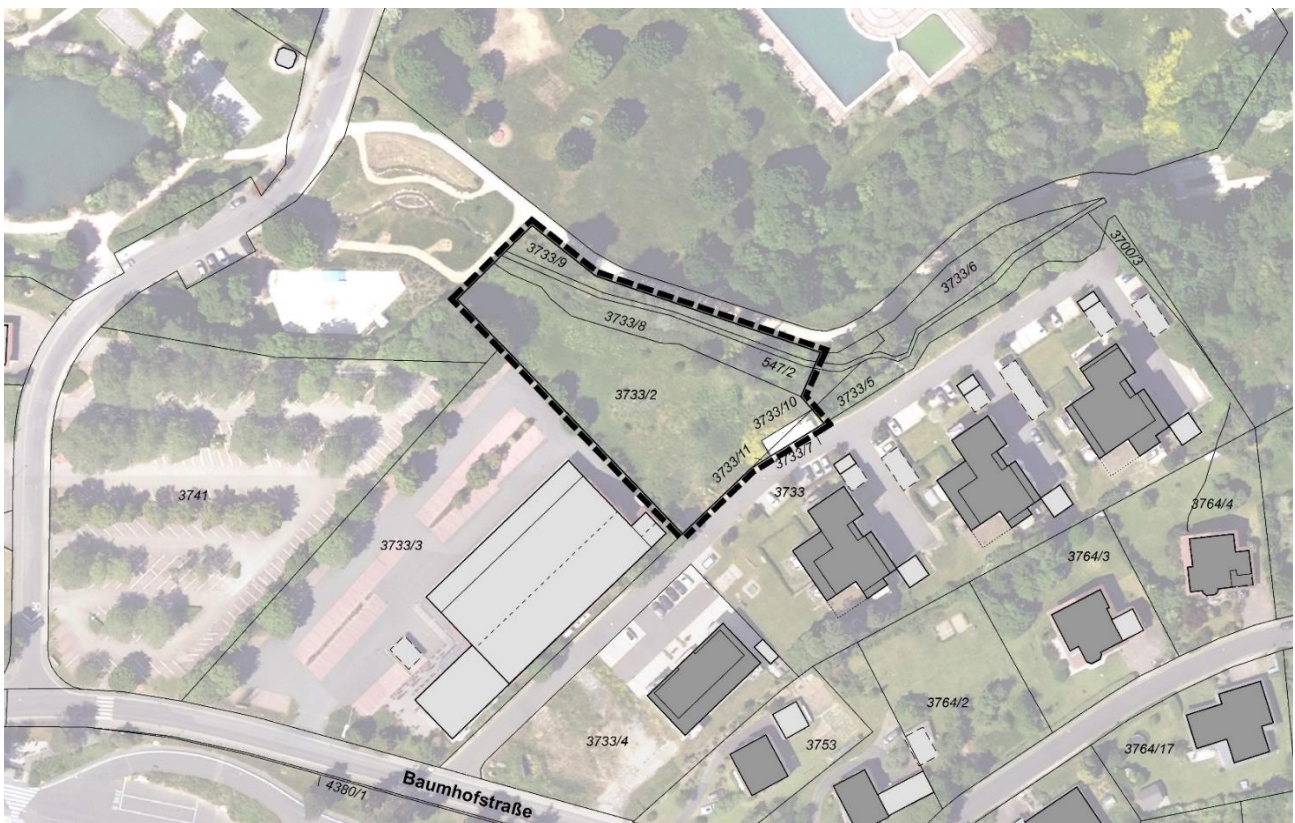
### **1.3 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist im östlichen Kernstadtgebiet Marktheidenfelds, zwischen der Baumhofstraße und dem Heubrunnengraben abgegrenzt. Er umfasst eine Gesamtfläche von etwa 3.400 m<sup>2</sup> und wird derzeit überwiegend von Altgras- und Staudenfluren mit aufkommendem Initialgehölz eingenommen. Während südlich, westlich und östlich gewerbe- wie wohnbaulich genutzte Flächen angrenzen, beschreibt der Heubrunnengraben mit seinen schmalen Begleitstrukturen die nördliche Plangebietsgrenze. Nordwestlich ist ein Freizeitgelände (Skater-Anlage, Spielanlage) und nördlich das städtische Frei- und Hallenbadgelände der Stadt Marktheidenfeld gelegen (M2 – Bad am Maradies). Das Plangebiet ist verkehrlich wie versorgungstechnisch über eine private Erschließungsstraße erschlossen.



Lage des Planungsgebietes an der Baumhofstraße im östlichen Kernstadtgebiet Marktheidenfelds (Kartengrundlage: DTK25, bayer. LDBV 2025)

Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches kann anhand der nachfolgenden Kartendarstellung (teillächenscharf) nachvollzogen werden. Im Einzelnen sind folgende Flurstücke der Gemarkung Marktheidenfeld ganz- oder teillächig in das Planungsgebiet einbezogen: 547/2 (Tfl.), 3733/2, 3733/7, 3733/8 (Tfl.), 3733/9 (Tfl.), 3733/10, 3733/11.



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches zwischen der Baumhofstraße und dem Heubrunnengraben (Kartengrundlage: DOP/ALKIS Daten, bayer. LDBV 2023)

## 1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben

Im Rahmen kommunaler Bauleitplanverfahren sind eine Reihe unterschiedlicher Planungsvorgaben und planerischer Richtlinien zu berücksichtigen oder zu beachten. Im Nachfolgenden sollen diese in ihrer Rechtswirkung skizziert und im Hinblick auf relevante Aussagen für den Bebauungs- und Grünordnungsplan ausgewertet werden.

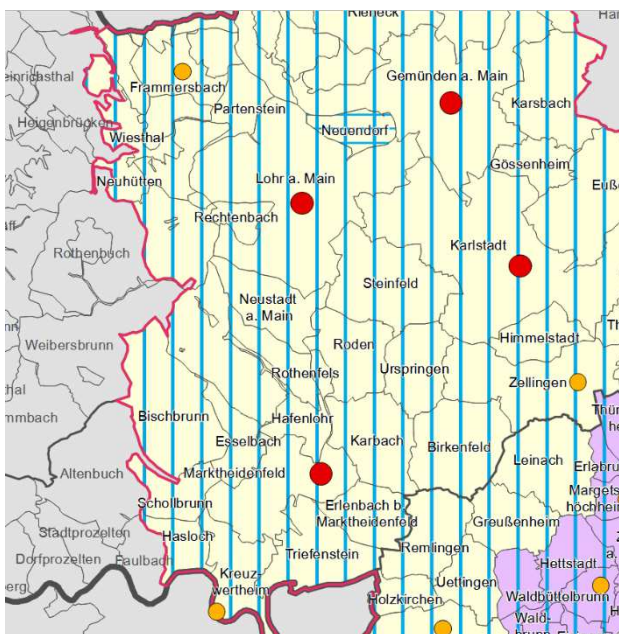
### Landes- und Regionalplanung

Zielbestimmungen der Raumordnungspläne (Landesentwicklungsprogramm mit Landschaftsprogramm sowie Regionalplan mit Landschaftsrahmenplan) stellen übergeordnete Planungsleitsätze, also verbindliche Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung dar.

Mit Blick auf die inhaltliche Ausrichtung der Bauleitplanung im vorliegenden Fall sind insbesondere die folgenden Ziele und Grundsätze der Landesplanung von besonderer Bedeutung (LEP Bayern, Stand 01.06.2023):

- **Innenentwicklung vor Außenentwicklung:** In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen [LEP-Ziel 3.2].
- **Vermeidung von Zersiedelung:** Die Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. [LEP-Grundsatz 3.3 Absatz 1].
- **Anbindegebot:** Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn (...) [LEP-Ziel 3.3 Abs. 2].
- **Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete** sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden [LEP-Grundsatz 5.4.1].

Der Regionalplan für die Planungsregion Würzburg wurde erstmals am 01.12.1985 aufgestellt und seither mehrfach themenbezogen fortgeschrieben. Auf Grundlage der aktuellsten Planfassungen können folgende, planerisch besonders relevante Ziele und Grundsätze der Regionalplanung zusammengestellt werden:



Die Stadt Marktheidenfeld ist eines der 4 Mittelzentren im Landkreis Main-Spessart und erfüllt zentralörtliche Funktionen, insbesondere für den Nahbereich der Stadt im südwestlichen Landkreisgebiet.

Auszug aus Karte 1 „Raumstruktur“  
des Regionalplanes der Region Würzburg,  
Stand 03.02.2023

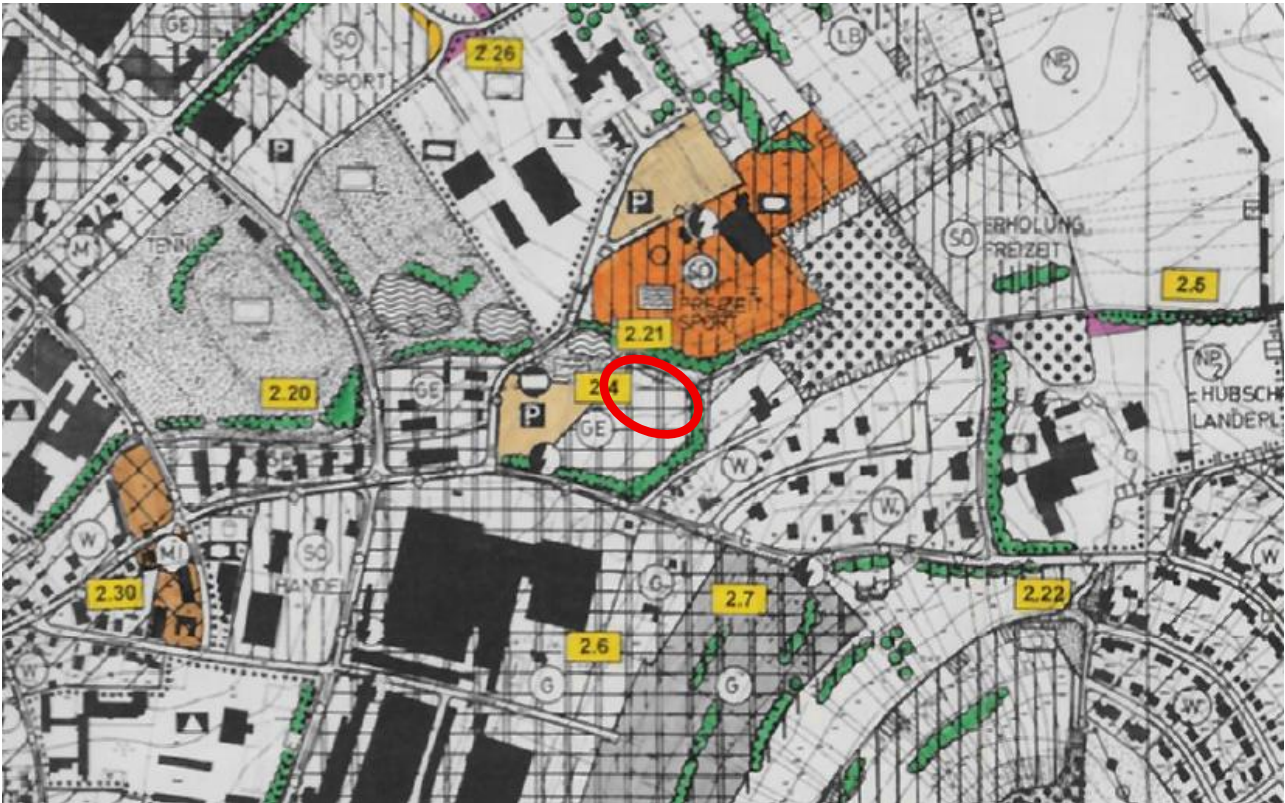
- Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Grünzäsuren oder Trenngrünstrukturen sind durch die Planung nicht betroffen.
- Bei Planung und Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen soll den ländlichen Teilräumen, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, Vorrang gegenüber den übrigen Teilen des ländlichen Raumes eingeräumt werden. Eine nachhaltige Raumnutzung soll dabei angestrebt werden (Ziel AII 2.2 RP WÜ).

- Es ist anzustreben, einer Zersiedlung der Landschaft vor allem im Rahmen der Bauleitplanung rechtzeitig vorzubeugen. Insbesondere zwischen Verkehrs- und Siedlungsachsen und zwischen den Siedlungseinheiten an den Verkehrs- und Siedlungsachsen kommt der Erhaltung und Vernetzung ausreichend großer, ungestörter Freiflächen eine besondere Bedeutung zu (Grundsatz AII 2.7 RP WÜ).
- In der Region ist eine Siedlungsentwicklung anzustreben, die eine gute Zuordnung der Wohn- und Arbeitsstätten und der zentralen Einrichtungen zu den Verkehrswegen, den Haltepunkten der öffentlichen Verkehrseinrichtungen, den übrigen Versorgungseinrichtungen und den Erholungsflächen gewährleistet. Dabei hat sie den besonderen Erfordernissen des jeweiligen Landschaftsraumes Rechnung zu tragen.
- Bei der angestrebten nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind folgende Erfordernisse in besonderer Weise zu berücksichtigen:
  - Den Belangen des Naturhaushalts und der Landschaft ist Rechnung zu tragen.
  - Die weitere Siedlungsentwicklung hat unter Nutzung vor allem der im Landesentwicklungsprogramm aufgezeigten Möglichkeiten so flächensparend wie möglich zu erfolgen.
  - Die zusätzliche Versiegelung ist so gering wie möglich zu halten, eine Reduzierung bereits versiegelter Flächen angestrebt werden.
  - Bei der weiteren Siedlungsentwicklung sind die Erfordernisse des Hochwasserschutzes verstärkt zu beachten.
  - Bei Planung und Nutzung der Baugebiete ist auf einen sparsamen und umweltfreundlichen Energie- und Wasserverbrauch hinzuwirken.
- (Grundsatz B II 1.1 RP WÜ).
- Als Mittelzentrum ist die Stadt Marktheidenfeld für eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit, sowohl im Wohnsiedlungsbereich, als auch im gewerblichen Siedlungsbereich, geeignet und aufnahmefähig (vgl. Ziele B II 1.56/1.6 RP WÜ).
- In der Region ist eine Siedlungsstruktur anzustreben, die den besonderen Erfordernissen des Landschaftsraumes, unter Berücksichtigung der charakteristischen Landschafts- und Ortsbilder, Rechnung trägt. Dabei sind vor allem bandartige Siedlungsentwicklungen im Maintal und seinen Seitentälern im Verdichtungsraum zu vermeiden (Grundsatz B II 2.1 RP WÜ).
- Es ist darauf hinzuwirken, dass die Landwirtschaft auf den Standorten mit günstigen natürlichen und strukturellen Rahmenbedingungen, also insbesondere auf den mainfränkischen Platten und in den Gaugebieten, unter Beachtung der Erfordernisse der Nachhaltigkeit möglichst ungehindert wirtschaften kann. Dabei sind auch die Erfordernisse der ökologischen Landwirtschaft zu berücksichtigen.
- Dazu ist insbesondere anzustreben, dass Flächen günstigen Erzeugungsbedingungen für die Landwirtschaft nur im unumgänglichen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden (Grundsatz B III 2.1 RP WÜ).

### Vorbereitende Bauleitplanung

Die vorbereitende Bauleitplanung ist durch die allgemeine Behördenverbindlichkeit gekennzeichnet und beinhaltet, insbesondere für die allgemeinverbindliche Bebauungs- und Grünordnungsplanung einer Kommune, direkte Planungsvorgaben.

In der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Marktheidenfeld i. d. F. von 1999 ist der städtebauliche Entwicklungsraum als Bestandteil eines Gewerbegebietes (GE) an der Baumhofstraße ausgewiesen. Im Umfeld sind Wohnbauflächen (östlich), Sonderbauflächen (Schwimmbadgelände nördlich), Grün- und Wasserflächen (westlich), sowie eine größere PKW-Stellfläche (südwestlich) dargestellt. Am Heubrunnengraben ist die Anlage bzw. die Erhaltung gewässerbegleitender Gehölzstrukturen festgelegt.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan Stadt Marktheidenfeld (Stand 1999); Lage des Planungsgebietes rot markiert

### Naturschutz- und wasserrechtliche Schutzbestimmungen

Naturschutzrechtliche Schutzbestimmungen gemäß Kapitel 4 BNatSchG i. V. m. den Teilen 3 und 4 BayNatSchG sowie wasserrechtliche Vorgaben gemäß § 51 WHG stellen gegenüber der kommunalen Bauleitplanung höherrangige Rechtsvorschriften dar, die im Rahmen der örtlichen Gesamtplanung grundsätzlich zu beachten sind.

Folgende Schutzbestimmungen sind im Rahmen der vorliegenden Planung zu beachten:

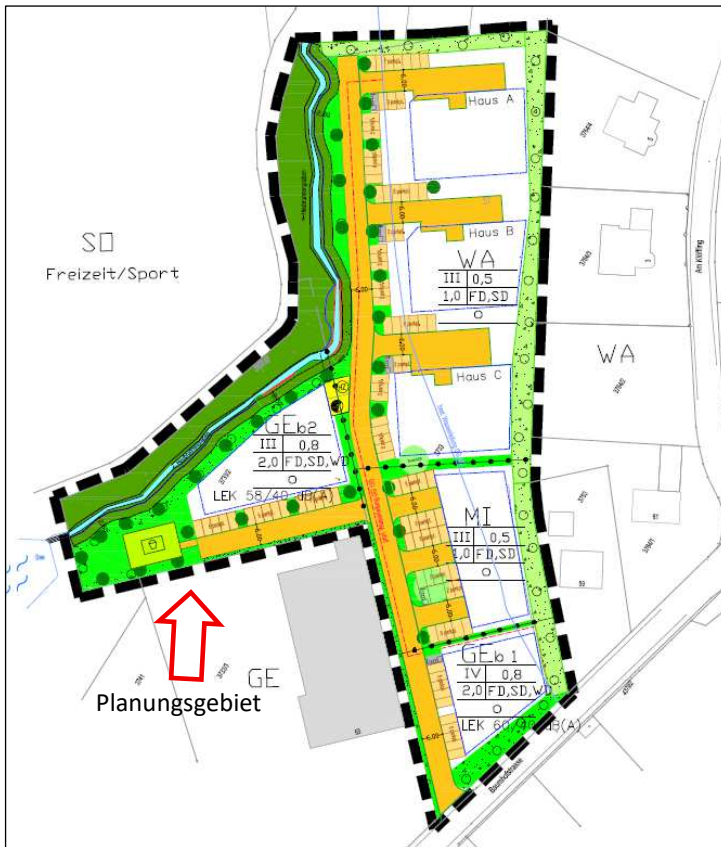
- Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete i. S. von Kapitel 4 BNatSchG sind mit Ausnahme des Naturparks Spessart planerisch nicht betroffen.

- Naturschutzrechtlich gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 23 BayNatSchG geschützte Biotope
- Biotopschutzrechtlich geschützte Biotopstrukturen sind im Plangebiet nicht ausgebildet. Zwar verläuft im nördlichen Grenzbereich des Plangebietes ein ganzjährig wasserführendes Fließgewässer III. Ordnung (Heubrunnengraben), jedoch handelt es sich hierbei um ein anthropogen stark überprägtes, naturfernes Gewässer (veränderte Linienführung, verbaute Sohl- und Uferpartien, schmale, von Neophyten durchsetzte Begleitstrukturen).
- Amtlich kartierte Biotopstrukturen
- Amtlich kartierte Biotopstrukturen sind im Plangebiet und dessen Umfeld nicht registriert.
- Artenschutzrechtlich bedeutsame Tier- und Pflanzenvorkommen
- Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurden zwischen Juli und September 2025 zoologische Grundlagenermittlungen hinsichtlich artenschutzrechtlich relevanter Reptilienvorkommen durchgeführt; hierbei konnten jedoch keine Nachweise, insbesondere keine Nachweise der streng geschützten Zauneidechse erbracht werden. Da das Gelände von hochwüchsigen Staudenfluren und frischen Standortbedingungen geprägt ist, ist das Lebensraumpotenzial für die wärmeliebende Reptilienart stark begrenzt.

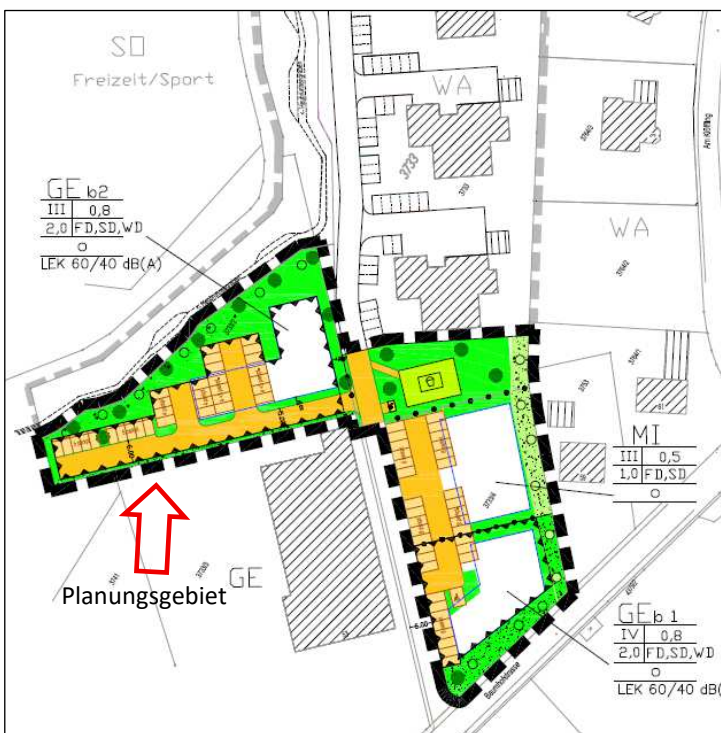
- Im Übrigen trägt das Gelände in seinen gehölzbestimmten Grenzbereichen ein Habitatpotenzial für gehölzbezogene Brutvogelarten. Diesbezüglich wurden jedoch keine systematischen Kartierungen durchgeführt, zumal planerisch keine Höhlen- oder Biotopbäume betroffen sind.
- Wasserrechtliche Schutzbestimmungen
- Wasserrechtliche Schutzbestimmungen (Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete, festgesetzte oder fachtechnisch abgegrenzte Überschwemmungsgebiete) bestehen im Planungsgebiet oder dessen Umfeld derzeit nicht.
- Jedoch verläuft im nördlichen Grenzbereich des Plangebietes der Heubrunnengraben, ein ganzjährig wasserführendes Fließgewässer III. Ordnung, der insbesondere in Folge von Stark- oder Dauerregenereignissen das Plangebiet und dessen Umfeld beeinflussen könnte. Dementsprechend ist das Plangebiet gem. LfU 2025 ([https://www.lfu.bayern.de/gdi/wms/wasser/wassersensible\\_bereiche?](https://www.lfu.bayern.de/gdi/wms/wasser/wassersensible_bereiche?)) in einen wassersensiblen Bereich einbezogen, in dem es grundsätzlich zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen könnte.

### 1.5 Bisherige, verbindliche Bauleitplanung für das Plangebiet



Das Planungsgebiet und dessen Umfeld an der Baumhofstraße wurde im Jahre 2014 in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Baumhofstraße 57“ einbezogen (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Dieser sah für das baulich bereits vorgeprägte Plangebiet eine gewerbliche Nutzung mit begleitenden Verkehrsflächen, Grünflächen und einem privaten Spielplatz vor (vgl. nebenstehenden Planauszug). Der Heubrunnengraben und seine Begleitstrukturen wurde in eine öffentliche Grünfläche ohne genauere Zweckbestimmung eingebunden.

Auszug aus dem vorhabenbezogenen B-Plan „Baumhofstraße 57“ i. d. F. 2014



Während das der Planung zugrunde liegende Bauvorhaben (Wohnbauvorhaben) im nördlichen Teilbereich des B-Planes umgesetzt werden konnte, wurde im Jahr 2021 für den südlichen Teilraum des B-Planes (einschl. des aktuellen Plangebietes) eine Planänderung erforderlich (vgl. nebenstehenden Planauszug).

Hierbei wurde zwar an der gewerblichen Flächen-nutzung des Plangebietes festgehalten, jedoch erfolgten Anpassungen der Gewerbe-, Verkehrs- und Grünflächen sowohl hinsichtlich ihrer Anordnung, als auch hinsichtlich ihres Umfangs. Der ursprünglich vorgesehene, private Spielplatz ist im Plangebiet entfallen und wurde stattdessen östlich der Privatstraße vorgesehen. Jedoch konnte auch das dieser Planänderung zu Grunde liegende Bauvorhaben bislang nicht erfolgreich umgesetzt werden.

Auszug aus der 1. Änderung des vorhabenbezogenen B-Plans „Baumhofstraße 57“ i. d. F. 2021

Vor diesem Hintergrund wurde seitens der Stadt Marktheidenfeld im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger beschlossen, den Vorhabenbezug der Bauleitplanung westlich der Privatstraße aufzulösen und den Planungsbereich durch einen einfachen Angebotsbebauungsplan (vorliegende Planung) zu überlagern. Die bauleitplanerischen Rahmenbedingungen für die bauliche Entwicklung der Fläche sollen hierdurch vereinfacht werden (vgl. Kapitel 3.1).

## 2 Bestandssituation

### 2.1 Bestehende Flächennutzungen

Das Planungsgebiet ist derzeit als beschränkte Gewerbebaufläche mit begleitenden, privaten Verkehrsflächen, sowie privaten und öffentlichen Grünflächen im Umfeld des Heubrunnengrabens festgesetzt. Die aktuelle Realnutzung des Geländes umfasst jedoch - abgesehen von einer kleineren PKW-Stellplatzgruppe im östlichen Grenzbereich - noch keine baulichen Flächennutzungen; vielmehr stellt sich das Gelände derzeit als mehrjährige Brachfläche mit Altgras- und Staudenfluren, sowie einzelnen, zumeist gebietsfremden Gehölzen dar. Im nördlichen Grenzbereich verläuft der stark verbaute Heubrunnengraben mit schmalen Begleitstrukturen (vgl. hierzu auch Kapitel 2.5).

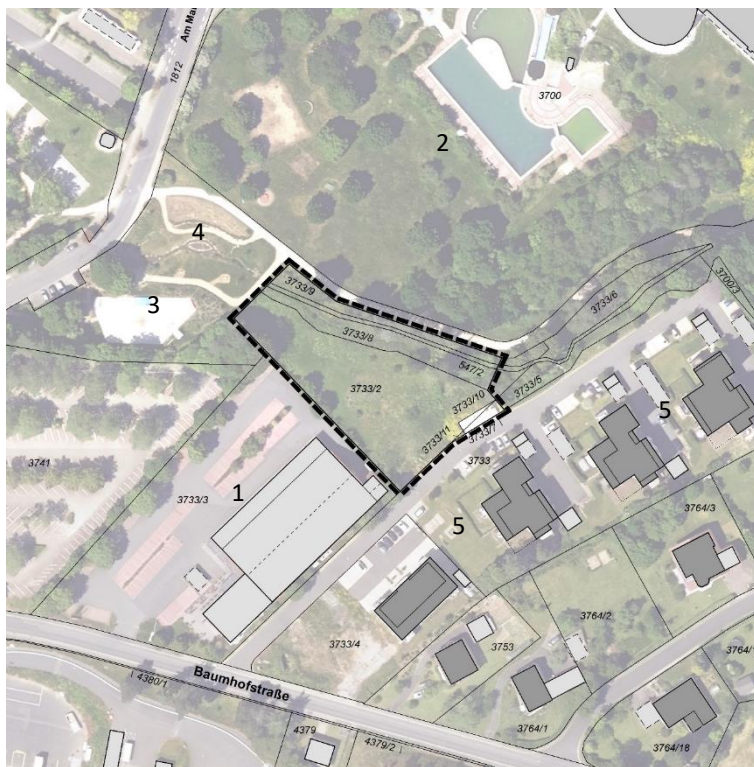


Blick über das Planungsgebiet nach Südosten mit benachbarter Bebauung (Baumhofstraße 57)

### 2.2 Verkehrliche und versorgungstechnische Erschließung

Das Planungsgebiet ist ausgehend von der Baumhofstraße (örtliche HAUPTerschließungsstraße) durch eine private Erschließungsstraße erschlossen. Über diese Verkehrsfläche ist auch die versorgungstechnische Anbindung (Trinkwasser, Strom, Telekommunikation etc.), sowie die Anbindung an die bestehende Mischwasserkanalisation vorgesehen. Die Nutzung der Privaterschließungsstraße ist rechtlich gesichert (vgl. Kapitel 3.5).

### 2.3 Nutzungen im Umfeld des Plangebietes



Unmittelbar südwestlich des Planungsgebietes grenzt das Betriebsgelände eines Lebensmittelmarktes mit angegliedertem Cafe'/Backshop an, das von schmalen, aber strukturreichen Grünstreifen umgeben ist (Ziffer 1 in nebenstehendem Kartenauszug).

Nördlich und nordwestlich sind öffentliche Freizeit- und Sportanlagen in Form des städtischen Frei- und Hallenbadgeländes M2 - Bad am Maradies (Ziff. 2), einer Skateranlage (Ziff. 3) und einer kleinen Parkanlage (Ziff. 4) gelegen.

Südöstlich grenzen hingegen wohnbaulich geprägte Siedlungsflächen an, die auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Baumhofstraße 57“ zurückgehen (Ziff. 5, vgl. hierzu auch Kapitel 1.5). Hierbei handelt es sich um eine viergeschossige Mehrfamilienhausbebauung, die über eine private Erschließungsstraße an die Baumhofstraße angebunden sind.

Nutzungen im Umfeld des Plangebietes (Kartengrundlage: DOP/ALKIS Daten, bayer. LDBV 2023)

### 2.4 Topographie und Geländestruktur

Das Planungsgebiet weist eine mittlere, absolute Geländehöhe von etwa 177 m ü. NHN auf und zeigt eine nur leichte Geländeneigung von Südosten nach Nordwesten. Es liegt ein Lage- und Höhenmaß der Bestandssituation vor, das Grundlage der vorliegenden Bauleitplanung ist und nachrichtlich auch in die Planurkunde aufgenommen wird.

### 2.5 Naturhaushalt und Landschaftsbild

Ein Großteil des Plangebietes wird von artenarmen Altgras- und Hochstaudenfluren mittlerer Standorte eingenommen, die von einzelnen, zumeist gebietsfremden Gehölzen (Kaukasische Flügelnuss, Japanischer Schnurbaum, Thuja/Scheinzypresse, Götterbaum, teils mit flächiger Wurzelbrut) durchsetzt sind. Auch die Staudenfluren weisen einen hohen Flächenanteil gebietsfremder, invasiver Arten auf (z. B. Kanadische Goldrute, Orientalisches Zackenschötchen, Herkulesstaude); teils sind Rein- bzw. Dominanzbestände ausgebildet (vgl. nachstehende Fotodokumentation). Die schmalen Begleitstrukturen am Heubrunnengraben zeigen, dass die Standorteinflüsse des sowohl im Ufer-, als auch im Sohlbereich verbauten Fließgewässers auf dessen Umfeld derzeit stark begrenzt sind; es herrschen Gehölze und Stauden mittlerer (nicht etwa feuchter oder wechselfeuchter Standorte) vor, die regelmäßig von gebietsfremden oder nicht standortgerechten Arten bestimmt sind (z. B. Rotfichte, Kaukasische Flügelnuss u. a.). Die Vegetationsstruktur lässt darauf schließen, dass das Gelände ehemals in eine gärtnerische Park- bzw. Gartennutzung eingebunden war. Zusammenfassend ist der aktuellen Biotopstruktur des Geländes ein nur geringer bis mittlerer Wert aus naturschutzfachlicher Sicht beizumessen.

Angesichts des geringen Grades an Naturnähe prägender Landschaftselemente und der umgebenden baulichen Nutzungen, wird dem Plangebiet auch im Hinblick auf das örtliche Landschaftsbild ein nur geringer bis mittlerer Funktionswert zugeordnet; vor allem die Randstrukturen am Heubrunnengraben könnten im Zuge der Quartierentwicklung künftig für die Ortsrandausbildung optimiert und ergänzt werden.

Potenziell könnten die randlichen Gehölzstrukturen, ggf. auch höherwüchsige Staudenfluren, von Brutvögeln (Freibrüter und Bodenbrüter) als Bruthabitate genutzt werden – diesbezüglich liegen keine genaueren Daten vor. Höhlen- und Biotopbäume, die sowohl für Höhlenbrüter, als auch für gehölzbezogene Fledermausarten von großer Bedeutung sein könnten, sind von der Planung jedoch nicht betroffen. Auch ein Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse kann angesichts der 2025 durchgeführten Geländeerhebungen ausgeschlossen werden (vgl. Anlage saP).



Reinbestand der Kanadischen Goldrute im Bildvordergrund; standortfremde Begleitvegetation (Rotfichte, Kauk. Flügelnuss u. a.) am Heubrunnen-graben im Bildhintergrund (Sommer 2025)



Dominanzbestand der Brennessel im nordwestlichen Bereich des Plangebietes (Sommer 2025)



Bestand des invasiven, orientalischen Zackenschötchens  
im südöstlichen Bereich des Plangebiets (Sommer 2025)



Bestand des invasiven Götterbaums im nordwestlichen Bereich  
des Plangebiets (Sommer 2025)

## 3 Bauleitplanerische Entwicklung

### 3.1 Ziele der Bauleitplanung, städtebauliche und grünordnerische Konzeption

Die vorliegende Bauleitplanung ist auf die Wiedernutzbarmachung einer langjährig brachliegenden Baufläche in zentraler Lage und auf eine Nachverdichtung im Kernstadtgebiet Marktheidenfelds ausgerichtet. Durch die bisherigen, bauleitplanerischen Planungsansätze (vgl. Kapitel 1.5) konnte die Baufläche bislang nicht aktiviert werden.

Zunächst wurde seitens der Stadt Marktheidenfeld in Erwägung gezogen, die bauleitplanerischen Vorgaben im Planungsgebiet aufzuheben und hierdurch künftige, bauliche Entwicklungen der Fläche den Bestimmungen des § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) zu überlassen. Da das Gelände durch sein bauliches Umfeld geprägt ist, wäre dies grundsätzlich denkbar. Jedoch werden bauleitplanerische Festlegungen im Hinblick auf die städtebauliche Gliederung des Plangebietes, das zulässige Baumaß und die grünordnerischen Belange dennoch als erforderlich eingestuft, um eine geordnete, städtebauliche Entwicklung der Fläche sicher zu stellen. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Fläche das wohn- und gewerbebaulich geprägte Siedlungsquartier an der Baumhofstraße zu den großräumigen, öffentlichen Grün- und Sonderflächen im Norden abschließt. Entwicklungsspielraum wird jedoch hinsichtlich der zulässigen Art baulicher Nutzungen im Planungsgebiet gesehen, da es diesbezüglich bereits in eine städtebauliche Gemengelage (Wohn- und Gewerbenutzungen, aber auch gemischte Nutzungen) an der Baumhofstraße eingebunden ist. Daher ist vorgesehen, auf eine Festlegung der zulässigen Art baulicher Nutzung im Plangebiet zu verzichten; über die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird diesbezüglich dann nach den Bestimmungen des § 34 BauGB zu entscheiden sein. Insofern ist die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes vorgesehen.

Im Einzelnen werden bei der Planungskonzeption folgende planerische Leitlinien verfolgt:

- Auf die Festlegung der zulässigen Art der baulichen Nutzung wird verzichtet, um baulichen Entwicklungsspielraum zu gewährleisten; Bauvorhaben sollen diesbezüglich künftig nach den Bestimmungen des § 34 BauGB beurteilt werden.
- An der bestehenden Privaterschließung soll unter besonderer Berücksichtigung der umgebenden Bebauung ein angemessenes Baufenster für bauliche Hauptanlagen angeordnet werden; hierbei gilt es einen ausreichend bemessenen Abstand zum benachbarten Heubrunnengraben und dessen Begleitstrukturen zu wahren.
- Das zulässige Maß der baulichen Nutzung, wie auch die zulässigen Dachformen werden unter besonderer Berücksichtigung der umgebenden Bebauung bestimmt, um eine verträgliche Einbindung von Bauvorhaben in das bestehende Quartier sicherzustellen; insbesondere soll die die Geschossigkeit von Gebäuden auf max. 4 Vollgeschosse begrenzt werden.
- Private Erschließungsanlagen und Parkierungsflächen sollen im südwestlichen Grenzbereich der Fläche angeordnet werden, um ausreichend bemessene Abstandsflächen zum nördlich verlaufenden Heubrunnengraben und dessen Begleitstrukturen sicherstellen zu können.
- Zumindest Teilmengen des anfallenden Oberflächenwassers sollen zum Schutz des landschaftlichen Wasserhaushaltes vor Ort zur Versickerung gebracht werden; in diesem Zusammenhang sind geeignete Versickerungsflächen vorgesehen.
- Vor dem Hintergrund der aktuellen groß- wie stadtklimatischen Anforderungen sollen auf Dachflächen zumindest teilflächig Dachbegrünungsmaßnahmen umgesetzt werden; auch auf die gesetzlichen Anforderungen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (§44 BayBO) wird explizit hingewiesen.
- Die gewässerökologischen Rahmenbedingungen für den Heubrunnengraben sollen durch die Festsetzung angemessener Gewässerrandstreifen auf öffentlichen wie privaten Grünflächen verbessert werden; in diesem Zusammenhang werden auch Pflanzgebote bzw. -bindungen festgelegt.

Auf Grundlage dieser Leitlinien wurden für das Planungsgebiet planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise erarbeitet. Die Begründung und Abwägung der einzelnen Festsetzungen erfolgt im Weiteren vor dem Hintergrund der in den vorangehenden Kapiteln dokumentierten Bestandssituation im Planungsraum.

### **3.2 Art der baulichen Nutzung**

Auf die Festlegung der zulässigen Art der baulichen Nutzung wird verzichtet, um künftig einen größeren, baulichen Entwicklungsspielraum zu gewährleisten. Das kleinflächige Planungsgebiet ist an der Baumhofstraße in eine städtebauliche Gemengelage eingebunden, die durch Wohnnutzungen, Gewerbenutzungen und gemischte Nutzungen geprägt ist, so dass im Plangebiet unterschiedliche Nutzungsausrichtungen denkbar sind. Bauvorhaben sind diesbezüglich künftig nach Maßgabe der Bestimmungen des § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) zu beurteilen.

### **3.3 Maß der baulichen Nutzung (Festsetzungen 1.1 - 1.6; 3.1 - 3.4)**

Die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzungen sind darauf ausgerichtet, dass (1) sich künftige Bauvorhaben in das bauliche Umfeld des Plangebietes einfügen, (2) keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Ortsbild zu besorgen sind und (3) nachteilige Umweltauswirkungen, insbesondere auch auf den örtlichen Naturhaushalt, im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten minimiert werden. Hierbei sollen jedoch auch Flexibilität bei der Vorhabenausgestaltung und eine effiziente Bauflächenausnutzung gewährleistet bleiben.

Ein wesentlicher Maßstab für die getroffenen Festsetzungen zum örtlichen Baumaß bildet das bauliche Umfeld des Plangebietes.

#### Maximal zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO

Da die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet nicht bestimmt wird und eine differenzierte Festsetzung privater Verkehrsflächen, PKW-Stellflächen und Grünflächen vorgesehen ist, besteht keine klar nachvollziehbare Bezugsfläche für die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 Abs. 1 BauNVO. Daher wird im vorliegenden Planungsfall die maximal zulässige (absolute) Grundfläche baulicher Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die Festlegung der baulichen Dichte erfolgte unter besonderer Berücksichtigung des bestehenden, baulichen Umfelds:

Die maximal zulässige Grundfläche für sämtliche, bauliche Anlagen (Hauptgebäude- und -anlagen, PKW-Stellplätze, Garagen und Carports, einschl. ihrer Zufahrten, sowie Nebenanlagen gem. 14 BauNVO und sonstige, untergeordnete bauliche Anlagen i. S. des § 23 BauNVO wird im Planungsgebiet auf insgesamt 1.900 m<sup>2</sup> begrenzt. Überschreitungen dieser Grundfläche sind abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB nicht zulässig.

So ist eine effiziente Flächenausnutzung innerhalb der festgesetzten Baugrenzen, sowie auf den privaten Verkehrsflächen umsetzbar und gleichermaßen auch die mögliche Flächeninanspruchnahme für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige, untergeordnete Anlagen abschließend geregelt. Zusätzliche Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB werden unter Berücksichtigung des baulichen Umfelds des Plangebietes und zur Schonung des Naturhaushaltes ausgeschlossen.

#### Vollgeschossanzahl und Staffelgeschosse

Entsprechend der bestehenden Mehrfamilienhausbebauung östlich des Plangebietes werden im Planungsgebiet maximal 4 Vollgeschosse (einschl. Dach- oder Staffelgeschoss) zugelassen. Das Staffelgeschoss darf maximal 2/3 der darunterliegenden Vollgeschossfläche umfassen und ist gegenüber mindestens 2/5 der Gebäudeaußenwände deutlich, um mindestens 1,30 m, einzurücken. Im Übrigen ist das Staffelgeschoss gegenüber der Gebäudeaußenwand um mindestens 0,20 m zurückzusetzen.

Hierdurch ist (in Kombination mit den Höhenfestlegungen) sichergestellt, dass das Hauptgebäude mit der Umgebungsbebauung, insbesondere mit der Bebauung östlich der erschließenden Privatstraße, harmoniert. Städtebaulichen Störungen durch unmaßstäbliche Baukörper kann so vorgebeugt werden.

Hinweis zur Begriffsdefinition „Vollgeschoss“:

Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung der bayerischen Bauordnung (BayBO) fort (vgl. Art. 83 Abs. 6 BayBO, Übergangsvorschriften).

### Höhenlage, Höhenbezugspunkte und Höhe baulicher Anlagen

Um erheblich nachteiligen Auswirkungen der Bebauung auf das Landschafts- und Ortsbild vorzubeugen und eine harmonische Einbindung in das bestehende Siedlungsquartier nördlich der Baumhofstraße zu erzielen, werden einerseits Vorgaben zur Höheneinstellung des Hauptgebäudes getroffen und andererseits Obergrenzen der Gebäudehöhe bestimmt.

Das Geländeneiveau der bestehenden Privatstraße im Grenzbereich zum Planungsgebiet pendelt entsprechend dem vorliegenden Lage- und Höhenaufmaß zwischen 178,50 m ü. NHN und 178,75 m ü. NHN. Vor diesem Hintergrund wird die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens des Hauptgebäudes auf 178,70 m ü. NHN festgesetzt, wobei Abweichungen um +/- 0,30 m zugelassen werden, um einen angemessenen Gestaltungsspielraum bei der Planumsetzung sicher zu stellen.

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) des Hauptgebäudes, gemessen zwischen der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe und der Attikaoberkante des 2. Obergeschosses (alternativ zwischen der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) beträgt 10,50 m. Die maximal zulässige Gesamthöhe (GH) des Hauptgebäudes (einschl. Staffelgeschoss), gemessen zwischen der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe und der Oberkante der Dachhaut beträgt 13,50 m.

Die Vorgaben harmonisieren mit der Bestandsbebauung östlich der erschließenden Privatstraße und stellen sicher, dass durch eine bauliche Entwicklung des Plangebietes keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild eintreten können. Gleichermaßen ist gewährleistet, dass eine funktionierende, max. viergeschossige Bebauung umgesetzt werden kann.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch untergeordnete Dachaufbauten für technische Einrichtungen, z. B. Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen sowie durch untergeordnete Bauteile geringfügig, bis maximal 0,75 m, überschritten werden, sofern die Aufbauten auf die technisch zwingend notwendige Höhe beschränkt werden. Hiermit werden keine städtebaulich, siedlungs- oder landschaftsästhetisch relevanten Auswirkungen auf die Umgebung erwartet.

### Höhe untergeordneter, baulicher Anlagen

Nebenanlagen und sonstige, untergeordnete, bauliche Anlagen dürfen eine Gesamthöhe von 3,50 m, gemessen zwischen der bergseits anstehenden Geländeoberkante und der Oberkante der Dachhaut nicht überschreiten.

Hierdurch soll sichergestellt werden, dass sich durch die Errichtung von untergeordneten baulichen Anlagen im Umfeld des Hauptgebäudes keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Ortsbild ergeben.

Da das natürliche Gelände im Planungsgebiet eine nur flache Geländeneigung von Südost nach Nordwest aufweist und Geländeauffüllungen bzw. -abgrabungen des natürlichen Geländeneiveaus auf maximal 1,00 m begrenzt sind (vgl. Festsetzung Ziff. 3.13) muss nicht mit erheblichen Geländeanpassungen im Plangebiet gerechnet werden. Auffüllungen werden sich voraussichtlich auf das festgesetzte Baufenster und dessen Umfeld beschränken.

Vor diesem Hintergrund wird ein Höhenbezug auf das anstehende Gelände in diesem Fall als zielführend angesehen.

## **3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (Festsetzungen 1.7 - 1.9; 3.5 - 3.7)**

### Bauweise

Gemäß Planeintragung sind bauliche Anlagen in offener Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO zu errichten, was auch der umgebenden Bestandsbebauung entspricht.

### Überbaubare Grundstücksflächen

Die mit Hauptgebäuden bzw. -anlagen überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen ist auf Grundlage von § 23 Abs. 3 BauNVO im Ausnahmefall zulässig.

Die Festlegung des Baufensters erfolgte hinsichtlich seiner Größenordnung und Gliederung entsprechend den östlich der Privatstraße getroffenen Regelungen zu überbaubaren Flächen und unter Berücksichtigung einer ersten Vorhabenstudie, die für das Plangebiet vorliegt. Zudem wurde ein ausreichend bemessener Abstand zum Heubrunnen-graben berücksichtigt, um entlang des Fließgewässers die Ausbildung eines beidseitigen, naturnahen Gewässerrandstreifens zu ermöglichen. Im südwestlichen Bereich erstreckt sich die Baugrenzen auch geringfügig auch über die festgesetzte, private Grundstückerschließung; hierdurch soll eine entsprechende Überbauung durch auskragende Balkone o. ä. Gebäudeteile ermöglicht werden.

Der rückwärtige Grundstücksbereich soll hingegen von baulichen Hauptanlagen/Hauptgebäuden freigehalten werden, zumal auch auf den unmittelbar benachbarten Flächen derzeit keine hochbaulichen Anlagen bestehen.

#### Abstandsflächen

Bei der Errichtung baulicher Anlagen sind Abstandsflächen entsprechend den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung in ihrer jeweils aktuellen Fassung (Art. 6 BayBO) einzuhalten. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird kein hiervon abweichendes Maß der Tiefe von Abstandsflächen zugelassen.

Die getroffene Festsetzung dient der Klarstellung der Rechtslage bei der Beurteilung von Bauvorhaben im Plangebiet.

### **3.5 Verkehrsflächen (Festsetzungen 1.10, 1.11)**

#### Private Straßenverkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über eine private Straßenverkehrsfläche vorgesehen, die parallel zur südöstlichen Grundstücksgrenze mit einer Ausbaubreite von 6,00 m zeichnerisch festgesetzt wird. Die betreffende Erschließungsstraße soll an die bestehende Privatstraße südöstlich des Plangebietes angebunden werden, für die zugunsten des Plangebietes ein Nutzungsrecht besteht. Zudem ist eine offene Nutzung der Privatstraße durch alle Anlieger, Besucher, Versorger, Rettungskräfte und die örtliche Feuerwehr vertraglich sichergestellt.

So erfolgt die verkehrliche Erschließung des Geländes, ausgehend von der Baumhofstraße als öffentliche Haupteerschließungsstraße, ausschließlich über private Verkehrsflächen.

#### Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Privater PKW-Parkplatz

Beidseits der privaten Straßenverkehrsfläche im Plangebiet werden zeichnerisch PKW-Stellplätze festgesetzt, die der Bewältigung des vorhabenbedingten Stellplatzbedarfs dienen. Auf Grundlage einer ersten Vorhabenstudie, die für das Plangebiet eine Mehrfamilienhausbebauung (Wohnnutzung) mit insgesamt 18 Wohneinheiten als Vorhabenszenario vorsieht, kann festgestellt werden, dass der vorgesehene Flächenumgriff für private Stellplätze unter Berücksichtigung des vorgesehenen Durchgrünungsgebotes (vgl. Ziff. 3.15 der textlichen Festsetzungen) und der zulässigen Nebenanlagen auf Verkehrsflächen (vgl. Ziff. 3.10 der textlichen Festsetzungen) angemessen und erforderlich ist.

Ein kleinflächiger PKW-Parkplatz wurde zudem im östlichen Grenzbereich des Plangebietes an der bestehenden, privaten Erschließungsfläche festgesetzt. Hierbei handelt es sich um einen bereits bestehenden PKW-Parkplatz, für den lediglich eine Bestandsfestsetzung vorgesehen ist.

### **3.6 Flächen für Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und sonstige, untergeordnete bauliche Anlagen (Festsetzungen 3.8 - 3.10)**

#### Flächen für Stellplätze

PKW-Stellplätze sind in den hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen (private Verkehrsfläche entsprechender Zweckbestimmung), sowie innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig (vgl. hierzu auch Kapitel 3.5).

#### Garagen und Carports

Garagen und Carports sind ausschließlich auf den hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen im nordwestlichen Bereich des PKW-Parkplatzes zulässig. Auf anderen Flächen des Plangebietes, insbesondere auch innerhalb der festgesetzten Baugrenzen, sind Garagen und Carports nicht zulässig.

Durch die Begrenzung von möglichen Flächen für Garagen und Carports auf den rückwärtigen Grundstücksbereich des Plangebietes soll erheblichen Auswirkungen auf das Ortsbild vorgebeugt werden. Bei Zulassung von Garagen oder Carports im Umfeld des Hauptgebäudes an der erschließenden Privatstraße wären erheblich nachteilige Auswirkungen nicht auszuschließen, zumal angesichts der absehbaren Vorhabensdimensionen eher mit Garagen- oder Carportgruppen zu rechnen ist.

Garagen, Carports und deren Zufahrten sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen.

#### Nebenanlagen und sonstige, untergeordnete bauliche Anlagen

Nebenanlagen wie Geräteschuppen, Fahrradhäuser oder Müllcontainer, sowie sonstige, untergeordnete bauliche Anlagen sollen im Plangebiet grundsätzlich auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden, um eine möglichst effiziente Ausnutzung festgesetzter Bauflächen zu ermöglichen und Flexibilität bei der Ausgestaltung von Bauvorhaben zu gewährleisten. Dennoch gilt es auch sicher zu stellen, dass sich die Flächeninanspruchnahme für untergeordnete Anlagen in einem maßvollen Rahmen bewegt und dass sowohl erhebliche Beeinträchtigungen des Ortsbildes, als auch erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu besorgen sind. Vor diesem Hintergrund wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO, wie auch untergeordnete, bauliche Anlagen i. S. von § 23 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen uneingeschränkt zulässig. Sie sind auch außerhalb der Baugrenzen auf privaten PKW-Stellflächen und im Bereich privater Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ zulässig, soweit deren Gesamtgrundfläche außerhalb der Baugrenzen 150 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Auf einschränkende Bestimmungen zu privaten Grünflächen gem. Ziff. 3.14 der textlichen Festsetzungen wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich hingewiesen.

### **3.7 Immissionsschutzrechtliche Rahmenbedingungen und Anforderungen**

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird keine Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung im Plangebiet getroffen, um künftig einen größeren, baulichen Entwicklungsspielraum zu gewährleisten. Bauvorhaben sind diesbezüglich künftig nach Maßgabe der Bestimmungen des § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) zu beurteilen. Es handelt sich daher um einen einfachen Bebauungsplan, auf dessen Grundlage generell keine Genehmigungsfreistellungen für Bauvorhaben möglich sein werden. Immissionsschutzrechtliche Anforderungen an Bauvorhaben werden im Rahmen der nachgeordneten Genehmigungsplanung zu bewältigen sein.

Dennoch ist bereits auf Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen, ob und ggf. unter welchen Auflagen sich die Baufläche in die vorhandene Umgebung einfügen kann, denn grundlegend muss der Bebauungsplan umsetzbar sein.

Das kleinflächige Planungsgebiet an der Baumhofstraße ist in eine städtebauliche Gemengelage eingebunden, die sowohl durch Wohnnutzungen, als auch durch Gewerbenutzungen und gemischte Nutzungen geprägt ist. Vor diesem Hintergrund wird im Rahmen der immissionsschutzfachlichen Betrachtung des Geländes von Anforderungen ausgegangen, wie sie auf Grundlage der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Mischgebiete gem. § 6 BauNVO anzuwenden sind. Demnach gelten bzgl. maximal zulässiger Schallimmissionen folgende Orientierungswerte:

Tags:	60 dB(A)	
Nachts aus Industrie, Gewerbe, Freizeit:	45 dB(A)	
Nachts aus Verkehrsgeräuschen:	50 dB(A)	(vgl. DIN 18005-1)

Im Plangebiet sind angesichts seines baulichen Umfelds grundsätzlich unterschiedliche Nutzungsausrichtungen denkbar; eine mögliche, besonders sensible Nutzung, wäre die Wohnnutzung, deren Umsetzung aufgrund des nach wie vor hohen Wohnflächenbedarfs im Kernstadtgebiet Marktheidenfelds auch sehr wahrscheinlich ist. Daher wurde auf Grundlage einer ersten Vorhabenstudie (Vorhabenszenario) geprüft, ob bzw. unter welchen Voraussetzungen (Schutzmaßnahmen etc.) ein viergeschossiges Wohnbauvorhaben im Planungsgebiet aus immissionsschutzfachlicher Sicht umsetzbar wäre. Hierbei wurden sämtliche Geräuschimmissionen aus den umliegenden Gewerbe- und Freizeitanlagen (Einkaufsmarkt, gewerbliche Großbetriebe, Skateranlage und Freizeitbad) berücksichtigt und eine vollständige, bauliche Ausnutzung des festgesetzten Baufensters im Plangebiet angenommen.

Zudem wurde geprüft, ob sich durch eine sensible Wohnnutzung im Plangebiet evtl. Einschränkungen für die umgebenden Anlagen ergeben könnten.

Die Beurteilung der Geräuschimmissionen erfolgte nach Maßgabe der Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm (bei gewerblichen Anlagen) und der 18. BImSchV (bei Sport- und Freizeitanlagen), die mit den Orientierungswerten der DIN 18005 identisch, oder strenger gefasst sind. Es ergaben sich folgende Untersuchungsergebnisse, die anhand der in Anlage 1 beigefügten Schallimmissionsprognose (Wölfel Engineering GmbH +Co.KG 2025, Bericht Nr. X0791.003.01.001) im Detail nachvollzogen werden können:

#### Geräuschimmissionen aus Gewerbeanlagen

An den maßgeblich betroffenen Gebäudefassaden Nordwest und Südwest werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete tagsüber durch den benachbarten Norma-Markt und nachts durch das nahe gelegene Betriebsgelände des Großunternehmens Procter & Gamble, sowie tags und nachts durch die Pauschalansätze der westlich gelegenen Gewerbeflächen bestimmt. An allen betrachteten Immissionsorten des Vorhabenszenarios werden die Immissionsrichtwerte eingehalten. An den übrigen Gebäudefassaden liegen die Geräuscheinwirkungen aus den Gewerbeanlagen deutlich niedriger.

#### Geräuschimmissionen aus Sport-/Freizeitanlagen

Untersucht wurde tagsüber mit Maximalauslastung der Beurteilungszeitraum Ruhezeit 13:00 bis 15:00 Uhr an Sonn- und Feiertagen, der als "worst case" in Hinsicht der möglichen Jahreshäufigkeit und des Beurteilungszeitraums von 2 Stunden für alle übrigen Tagzeiträume sicher abdeckend ist. Hierin einbezogen wurde auch die hohe Nutzung der öffentlich gewidmeten Parkplätze „Am Maradies“ und an der Baumhofstraße, die bei strenger Anwendung der 18. BImSchV eigentlich gesondert zu betrachten und nach den (höheren) Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärm-schutzverordnung (16. BImSchV) zu beurteilen wären. Mit den berechneten Ergebnissen kann der Immissionsrichtwert für Mischgebiete an allen Immissionsorten unterschritten bzw. an den Fassaden Nordwest (Skateranlage) und Nordost (M2 Freizeitbad) im obersten Geschoss rechnerisch erreicht werden. Nachts liegen aus dem möglichen Betrieb technischer Anlagen des M2 Bads die Beurteilungspegel deutlich unter dem Richtwert.

Unzulässige Richtwertüberschreitungen durch Spitzenpegelereignisse können bei allen benachbarten Geräusch-einwirkungen an allen Immissionsorten ausgeschlossen werden.

Damit sind keine unzulässigen Geräuscheinwirkungen an einem großvolumigen Wohngebäude im Plangebiet zu erwarten. Zudem werden die vorhandenen, benachbarten Anlagen (Gewerbe, Sport-/Freizeit) durch das Vorhaben nicht über das bereits vorhandene Maß hinausgehend eingeschränkt. Damit fügt sich die vorgesehene Baufläche Baumhofstraße 53a bei Zugrundelegung der Lärmschutzanforderungen an ein Mischgebiet ohne zusätzlich erforderliche Lärminderungsmaßnahmen in die Umgebung ein und ist gebietsverträglich (vgl. Wölfel Engineering GmbH +Co.KG 2025, Bericht Nr. X0791.003.01.001, Anlage 1).

### **3.8 Schmutz-/Niederschlagswasserbeseitigung und Trinkwasserversorgung (Festsetzungen 1.12, 3.11)**

#### Umgang mit Niederschlags- und Schmutzwasser

Im Plangebiet ist grundsätzlich die Erstellung eines Trennsystems zur Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung vorgesehen. Da jedoch sowohl im Bereich der öffentlichen Baumhofstraße, als auch in der bestehenden Privaterschließungsstraße südöstlich des Plangebietes lediglich eine Mischwasserkanalisation besteht, kann ein Trennsystem nur bis zu östlichen Grenzbereich des Plangebietes (Kontrollschacht) umgesetzt werden; weitergehend muss in das bestehende Mischwassersystem eingeleitet werden. Die Kapazitäten des Kanalsystems reichen hierzu aus.

Niederschlagswasser, das auf den etwas tiefer gelegenen, privaten Verkehrsflächen, sowie auf Nebengebäuden nordwestlich des Hauptgebäudes anfällt, soll vor Ort zur Versickerung gebracht werden, um den landschaftlichen Wasserhaushalt, sowie den natürlichen Vorfluter zu schonen. Hierzu wurden zeichnerisch entsprechende Versickerungsflächen im Grenzbereich zu privaten Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Versickerung soll auf den festgesetzten Versickerungs- und Grünflächen vorrangig breitflächig, ohne vorhergehende Sammlung, erfolgen. Ergänzend ist jedoch auch die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (z. B. über Entwässerungsanlagen oder Zisternen gesammeltes Wasser) auf den festgesetzten Versickerungsflächen grundsätzlich zulässig. In diesem Zusammenhang wird bereits im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser (Ziff. 3.11 der textl. Festsetzungen) ausdrücklich auf die zu beachtenden Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Grundwasser (TRENGW) hingewiesen. Auch im Hinweis Ziff. 5.5 wird auf diese Anforderungen hingewiesen.

Die wesentlichen Anforderungen der NWFreiV und der TRENGW für eine erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser können entsprechend den Ausführungen des bayer. LfU 2025 wie folgt zusammengefasst werden:

- Das Niederschlagswasser wird flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht versickert
- Unterirdische Versickerungsanlagen wie Rigolen, Sickerrohre oder –schächte sind nur zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist und eine entsprechende Vorreinigung erfolgt
- An eine Versickerungsanlage dürfen höchstens 1.000 m<sup>2</sup> befestigte Fläche angeschlossen werden
- Die Versickerung erfolgt außerhalb von Wasser- und Heilquellenschutzgebieten und außerhalb von Altlasten und Altlastverdachtsflächen
- Das zu versickernde Niederschlagswasser ist nicht nachteilig verändert oder mit Abwasser oder wassergefährdenden Stoffen vermischt
- Das zu versickernde Niederschlagswasser stammt nicht von Flächen, auf denen regelmäßig mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (ausgenommen Kleingebinde bis 20 Liter)
- Niederschlagswasser von unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiflächen über 50m<sup>2</sup> darf nur nach Vorreinigung des Wassers über eine geeignete Oberbodenschicht oder nach Vorreinigung über eine Behandlungsanlage mit Bauartzulassung versickert werden.

(Quelle: [https://www.lfu.bayern.de/wasser/umgang\\_mit\\_niederschlagswasser/versickerung/erlaubnisfreie\\_versickerung/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/umgang_mit_niederschlagswasser/versickerung/erlaubnisfreie_versickerung/index.htm))

Bei der Planung von Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser sind zudem die quantitativen und qualitativen Anforderungen und Vorgaben des DWA-Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und des Arbeitsblatts DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu beachten.

So kann eine standortverträgliche, schadlose Versickerung von Niederschlagswasser im Planungsgebiet sichergestellt werden.

#### Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet soll an die bestehende Infrastruktur im Bereich der erschließenden Privatstraße angebunden werden. Ein Nutzungsrecht der bestehenden Privaterschließung zugunsten des Plangebietes ist vertraglich sichergestellt.

### **3.9 Maßnahmen zum Schutz vor Schäden durch Starkregen und Überflutung (Festsetzung 3.12)**

Das Planungsgebiet ist durch eine leichte Geländeneigung von Südosten nach Nordwesten gekennzeichnet und im Einflussbereich des Heubrunnengrabens gelegen (wassersensibler Bereich; vgl. Kapitel 1.4). Zumindest im Falle von Starkregen- oder lang anhaltenden Regenereignissen können örtliche Überschwemmungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, zumal angesichts des Klimawandels künftig ein höheres Gefahrenpotenzial zu erwarten ist.

Um Schäden an Gebäuden durch Überflutungen im Planungsgebiet vorzubeugen, werden daher ergänzende Schutzvorkehrungen festgesetzt:

Gebäude sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in Folge von Starkregenereignissen oder örtlichen Überschwemmungen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

### 3.10 Geländeauffüllungen und -abgrabungen (Festsetzung 3.13)

Um erhebliche Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen, aber auch des Orts- und Landschaftsbildes zu minimieren, sind Anpassungen des natürlichen Geländeneiveaus durch Abgrabungen und Auffüllungen um maximal 1,00 m zulässig. Bezugshöhe ist die im Jahr 2025 festgestellte, natürliche Geländehöhe, auf die durch Planeintragungen hingewiesen wird (vgl. Planurkunde, Ziff. 2.3 der zeichnerischen Hinweise).

Angesichts der nur flachen Geländeneigungen im Planungsgebiet, können Auffüllungen voraussichtlich auf die überbaubaren Grundflächen im Grenzbereich zur bestehenden Privaterschließungsstraße begrenzt werden.

### 3.11 Grünflächen und ihre Zweckbestimmungen (Festsetzungen 1.13 - 1.17, 3.14)

#### Öffentliche Grünflächen

Die gewässerbegleitenden, öffentlichen Flächen am Heubrunnengraben werden als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnaher Gewässerrandstreifen“ festgesetzt. Sie sind von baulichen Anlagen und Oberflächenbefestigungen freizuhalten.

Da es sich um schmale Bestandsgrünflächen entlang des Fließgewässers III. Ordnung handelt, ist die vorgesehene Zweckbestimmung naheliegend. Ergänzende Nutzungs- und Bewirtschaftungsregelungen werden durch die textliche Festsetzung Ziff. 3.19 getroffen; im Übrigen bleibt die weitere, naturnahe Flächenentwicklung (z. B. evtl. Renaturierungsmaßnahmen, Umbau der standortfremden Vegetationsstruktur u. ä.) der Stadt Marktheidenfeld als Flächeneigentümerin vorbehalten.

#### Private Grünflächen

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes werden private Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen zeichnerisch festgesetzt:

- Private Grünfläche „Naturnaher Gewässerrandstreifen“
- Um entlang des Heubrunnengrabens einen insgesamt ausreichend breit bemessenen, naturnahen Gewässerrandstreifen (beidseits der Gewässerufer jeweils 5,00 m) entwickeln zu können, ist auch auf privaten Grundflächen (Flnr. 3733/2) eine entsprechende Flächenfestsetzung vorgesehen; die gewässerbegleitenden, nur sehr schmalen öffentlichen Flächen reichen hierzu nicht aus, zumal der aktuelle Gewässerlauf nicht dem abgemarkten Gewässerflurstück entspricht. Der festgesetzte Grünflächenstreifen ist von baulichen Anlagen jedweder Art, Befestigungen und Versiegelungen freizuhalten. Ergänzende Pflanzgebote gem. Ziff. 3.19 der textlichen Festsetzungen, sowie Nutzungs- und Bewirtschaftungsregelungen gem. Ziff. 3.20 der textlichen Festsetzungen sind zu beachten.
- Durch die Festsetzung eines naturnahen Gewässerrandstreifens sollen Beeinträchtigungen Heubrunnengrabens in seinen gewässerökologischen und landschaftsästhetischen Funktionen vermieden werden. Auch eine Stärkung der Biotopverbundfunktionen des Fließgewässers kann erzielt werden.
- Private Grünfläche „Hausgarten“
- Im Umfeld des Baufensters für Hauptanlagen sind kleinere, private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ vorgesehen, die der Hauptnutzung unmittelbar zugeordnet sind. Auf diesen Grünflächen sind untergeordnete, bauliche Anlagen (z. B. gartengestalterische Anlagen, Terrasse, Wege und Plätze, Spiel- und Sportgeräte, Geräte-/Gartenhaus) auf einer Gesamtfläche von max. 25 m<sup>2</sup> je Hausgartenfläche zulässig. Hierdurch ist sichergestellt, dass Flächen im räumlich-funktionalen Verbund mit der Hauptnutzung angemessen gestaltet und genutzt werden können; gleichzeitig kann durch die Flächenbegrenzung erheblichen Beeinträchtigungen des Ortsbildes und des Naturhaushaltes vorgebeugt werden.
- Private Grünfläche „Verkehrsbegleitgrün“
- Im Grenzbereich zu privaten PKW-Stellflächen sind schmale, private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ festgesetzt. Sie sind funktional und gestalterisch auf die angrenzenden Verkehrsflächen ausgerichtet und werden im Hinblick auf die Flächenpflege und -bewirtschaftung nicht weitergehend reguliert. Von baulichen Anlagen sind wie jedoch freizuhalten.

### **3.12 Pflanzbindungen und -gebote im baulich geprägten Raum (Festsetzungen 3.15, 3.16)**

#### Durchgrünung der Stellplatzanlagen

Um die großflächigen Stellplatzanlagen im Plangebiet räumlich zu gliedern, kleinflächige Versickerungspotenziale im bebauten Raum zu erhalten und mittelfristig auch einen Strahlungsschutz in den Sommermonaten zu erzielen (Begrenzung der Wärmespeicherwirkung), sind die zeichnerisch festgesetzten, privaten PKW-Stellplatzanlagen in Abständen von 5 bis 6 Stellplätzen mit mindestens einem Laubbaum gem. Hinweis 5.1 (naturraumtypische Laubbäume) bzw. Hinweis 5.4 (klimatolerante Baumarten), oder mit mindestens 5 Sträuchern gem. Hinweis 5.3 (naturraumtypische Sträucher) zu gliedern. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

Je Baum- oder Strauchgruppenquartier ist eine wasser- und luftdurchlässige Fläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> vorzusehen, um die Entfaltung und Stabilität der Gehölzpflanzungen dauerhaft sicherstellen zu können. Pflanzausfälle sind auf Grundlage der vorangehenden Pflanzbestimmungen zu ersetzen.

#### Begrünung von Dachflächen

Um die Rückhaltung von Oberflächenwasser im bebauten Raum zu fördern, neue Lebensraumqualitäten zu schaffen und Beiträge zum örtlichen Stadtklimaschutz (Wärmeausgleich) zu erzielen, sind im Planungsgebiet verpflichtende Dachbegrünungsmaßnahmen vorgesehen. Hierbei sollen die technischen Möglichkeiten, innerhalb derer Begrünungsmaßnahmen auf Dachflächen sinnvoll umgesetzt werden können (z. B. Dachneigung, technische Dachaufbauten) in besonderem Umfang Berücksichtigung finden, um Vorhabensträger nicht vor unzumutbare Herausforderungen zu stellen. Vor diesem Hintergrund soll keine vollflächige Begrünungspflicht vorgesehen werden, zumal ergänzend auch eine Solarenergienutzung entsprechend den Bestimmungen des § 44a BauGB umgesetzt werden soll. Vor diesem Hintergrund wird folgende Regelung in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen:

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung sind zu mindestens 75 % mit Gräsern, Wildkräutern, Stauden oder bodendeckenden Gehölzen extensiv zu begrünen (Mindestdachbegrünungsfläche). Hierzu ist eine Vegetationstragschicht (Substratschicht) von mindestens 8 cm vorzusehen. Dachflächenanteile, die von technischen Dachaufbauten, Dachfenstern und Oberlichtern eingenommen werden, müssen bei der Ermittlung der mindestens zu begrünenden Dachfläche nicht berücksichtigt werden.

Die mindestens zu begrünende Dachfläche ist bezogen auf die Gesamtdachfläche eines Bauvorhabens nachzuweisen (Haupt- und Nebengebäude). Umfasst ein Bauvorhaben mehrere Haupt- oder Nebengebäude, können die insgesamt erforderlichen Dachbegrünungsmaßnahmen auf einer oder auf mehreren Dachfläche(n) des Bauvorhabens gebündelt umgesetzt werden.

Hierdurch eröffnen sich für Vorhabensträger flexible Umsetzungs- und Nachweismöglichkeiten, sofern im Rahmen eines Bauvorhabens mehrere Baukörper vorgesehen sind. Dachbegrünungen und Maßnahmen zur Solarenergienutzung sollten nach Möglichkeit in kombinierten Systemen umgesetzt werden.

### **3.13 Naturschutzfachliche Vermeidungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Festsetzungen 1.18 - 1.20, 3.17 - 3.20)**

Die nachfolgenden Festsetzungen werden einerseits zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG (vgl. hierzu auch Anlage 2, saP) und zur Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt gefasst. Andererseits sind sie auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auch auf die Neuschaffung und Optimierung von Lebensraumqualitäten für Flora und Fauna im Plangebiet ausgerichtet; dies auch vor dem Hintergrund, dass mit der Planaufstellung eine bauliche Überprägung von bestehenden Grünstrukturen verbunden sein wird.

#### Erhaltung von Einzelbäumen

Entlang des Heubrunnengrabens werden für 2 standortgerechte Laubbäume zeichnerische Erhaltungsgebote auf öffentlichen Grünflächen festgesetzt. Im Übrigen wird der Gewässerlauf derzeit von einem überwiegend gebiets- oder standortfremden Baumbestand (z. B. Fichte, kaukasische Flügelnuss, Scheinzypresse, Thuja) begleitet, für den keine Erhaltungsgebote vorgesehen werden. Südwestlich des Heubrunnengrabens ist derzeit kein erhaltenswerter Baumbestand ausgebildet.

### Stockhiebe und Gehölzrodung

Stockhiebe und Rodungen von Gehölzen, die bau-, anlagebedingt, oder auch zur Entwicklung eines naturnahen Gewässerrandstreifens am Heubrunnengraben erforderlich sind, sind zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten gem. § 44 BNatSchG ausschließlich zwischen dem 01.10. und dem 28.02. durchzuführen.

Insbesondere erheblichen Störungen und Individuenschädigungen der vor Ort ausgebildeten Avifauna soll hierdurch vorgebeugt werden (vgl. Anlage 2, saP).

### Baufeldräumung

Da die hochwüchsigen Altgras- und Hochstaudenbestände im Plangebiet u. U. von bodenbrütenden Vogelarten genutzt werden könnten, ist die Baufeldräumung zwischen Ende August und Ende Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit) durchzuführen. So kann Schädigungen von Gelegen und Nestlingen vorgebeugt werden; sollte die Baufeldräumung während der Vogelbrutzeit vorgesehen werden, ist ein Aufwachsen der Hochstaudenfluren im Plangebiet über die Vegetationszeit durch regelmäßige Mahd im Turnus von etwa 3-4 Wochen bis zum Baubeginn zu verhindern. So soll die Einrichtung von Bruthabitaten durch Bodenbrüter ausgeschlossen werden (vgl. Anlage 2, saP).

### Pflanzung von lockeren Baum-/Strauchgruppen entlang des Heubrunnengrabens

Um die Lebensraum- und Biotopverbundfunktionen der gewässerbegleitenden Flächen am Heubrunnengraben zu optimieren und das Ortsbild im Übergangsbereich zu öffentlichen Sport- und Freizeitnutzungen aufzuwerten, sind im Bereich der privaten Grünfläche „naturnaher Gewässerrandstreifen“ lockere Baum-/ Strauchpflanzungen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen vorzusehen. Hierbei sind ausschließlich standortheimische Gehölze frischer bis feuchter Standorte entsprechend den textlichen Hinweisen 5.1 und 5.3 zu verwenden. Von den zeichnerisch festgelegten Pflanzstandorten kann im Zuge der Grünflächengestaltung abgewichen werden. Pflanzausfälle sind auf Grundlage der vorangehenden Pflanzbestimmungen zu ersetzen.

Durch die Entwicklungsmaßnahmen können Grünstrukturverluste, die mit der geplanten Bebauung unvermeidbar einhergehen, zumindest anteilig kompensiert werden.

### Nutzung/Bewirtschaftung naturnaher Gewässerrandstreifen

Die festgesetzten Gewässerrandstreifen dienen der gewässerökologischen bzw. -strukturellen Aufwertung des Heubrunnengrabens und tragen wesentlich zum Ortsbild im Übergangsbereich zu öffentlichen Sport- und Freizeitflächen bei. Nähr- und Schadstoffeinträge in das Fließgewässer und sonstige, nutzungsbedingte Störungen des Heubrunnengrabens sollen durch den Flächenkorridor minimiert werden. Vor diesem Hintergrund werden in den Bebauungsplan Nutzungs- und Bewirtschaftungsregelungen für die betreffenden Grünflächen aufgenommen:

Im Bereich der privaten und öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „naturnaher Gewässerrandstreifen“ sind weder acker- noch gartenbauliche Nutzungsformen zulässig. Auch Dünge- und Pflanzenschutzmittel dürfen nicht eingesetzt werden. Grenzbereiche zu privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind optisch eindeutig nachvollziehbar zu gestalten (z. B. durch Zaunstellung).

Zudem sind Einfriedungen oder vergleichbare Barrierestrukturen zwischen den öffentlichen und privaten Grünflächen G1 und G2 mit den Zweckbestimmungen „naturnaher Gewässerrandstreifen“ nicht zulässig, um die ökologische Durchgängigkeit der Gewässerbegleitstrukturen sicherzustellen.

Abweichungen von diesen Bestimmungen (z. B. zur Bekämpfung von invasiven Arten) können im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde am Lkr. Main-Spessart zugelassen werden.

### **3.14 Sonstige Maßnahmen zum Schutz des Naturhaushaltes (Festsetzungen 3.21 - 3.23)**

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden ergänzende, umweltfachliche Bestimmungen getroffen, die auf den Schutz des Naturhaushaltes im Planungsraum ausgerichtet sind:

- Oberflächengestaltung von privaten Wegen, Platz- und Lagerflächen

Die privaten Stellplatz-, Platz- und Lagerflächen sind einschließlich Unterbau aus versickerungsfähigen Materialien, z. B. Schotterrassen, wassergebundene Decken, Rasenfugen-, Rasengitter-, Dränfugen- oder Dränpflaster herzustellen. Vollversiegelte Bauweisen sind nicht zulässig.

Hierdurch können örtliche Versickerungspotenziale zumindest in Teilbereichen bewahrt und erhebliche Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter Boden und Wasser vor Ort gemindert werden.

- **Naturnahe Gestaltung der Versickerungsflächen**

Die festgesetzten Versickerungsflächen im nordwestlichen Teilraum des Plangebietes dienen vorrangig der ordnungsgemäßen Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser. Jedoch sollen sie als naturnahe Vegetationsflächen ausgebildet werden, um im Grenzbereich zum Heubrunnengraben ergänzende Lebensraumfunktionen zu erzielen.

Hierdurch können Grünstrukturverluste, die sich durch geplante Flächenüberbauung und -versiegelung im Plangebiet unweigerlich ergeben werden, zumindest anteilig kompensiert werden. Insofern ist eine multifunktionale Ausrichtung der festgesetzten Versickerungsflächen vorgesehen.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Festsetzungen zur Gestaltung und Bewirtschaftung der betreffenden Flächen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser sind grundsätzlich als naturnahe Vegetationsflächen, z. B. in Form von artenreichen Altgras-/Staudenfluren oder Extensivgrünland auszubilden. Hierbei darf ausschließlich Pflanz- und Saatgut heimischer Pflanzenarten verwendet werden. Jährlich sind maximal 2 Mahdeingriffe zulässig, wobei im jährlichen Wechsel stets mindestens 25 % der Gesamtfläche ungemäht als Deckungsstrukturen über die Wintermonate zu belassen sind.

Bei der Herstellung von Versickerungsanlagen bzw. -mulden sind zudem die „Handlungsempfehlungen zu Planung, Bau und Betrieb von multifunktionalen Versickerungsmulden“ des bayer. LfU (Stand 2024) zu beachten.

- **Begrenzung von Lichtemissionen**

Auf Baugrundstücken ist zur Außenbeleuchtung eine bedarfsgerechte sowie umwelt-, arten- und insektenfreundliche Beleuchtung zu installieren. Die Lampengehäuse müssen daher nach oben und an den Seiten geschlossen sein. Der Abstrahlwinkel ist nach unten zu richten und bis max. 50° zulässig. Als Leuchtmittel sind warmweiße LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 bis 3000 Kelvin zu verwenden. Die Installationshöhe von Lichtquellen ist auf maximal 3,50 m über der angrenzenden Geländeoberkante zu begrenzen.

Erheblichen Beeinträchtigungen der örtlichen Insektenfauna soll hierdurch vorgebeugt werden, zumal das Plangebiet unmittelbar an öffentliche Sport- und Freizeitflächen angrenzt, die durch großflächige und strukturreiche Grünanlagen mit entsprechend hoher Lebensraumfunktion für die heimische Insektenfauna geprägt sind.

### **3.15 Wasserflächen (Festsetzung 1.21)**

Der aktuelle Verlauf des Heubrunnengrabens (gemessen zwischen beiden Uferschultern) wird als Wasserfläche festgesetzt. Zu berücksichtigen gilt, dass der aktuelle Gewässerverlauf zwar von der Flurstücksparzellierung abweicht, sich im Plangebiet jedoch durchgehend über Grundflächen der Stadt Marktheidenfeld erstreckt.

### **3.16 Örtliche Bauvorschriften (Festsetzungen 1.22, 4.1 - 4.4)**

Bestandteil des vorliegenden Bauleitplanes sind neben städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB gleichermaßen örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO.

#### Dachformen und –neigungen

Im Planungsgebiet sind sowohl auf Haupt-, als auch auf Nebengebäuden Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20 bis 45 Grad zulässig. Flachdächer und flach geneigte Pultdächer bis 15 Grad Dachneigung, sind auf Hauptgebäuden ausschließlich in Verbindung mit Staffelgeschossen zulässig. Auf Nebengebäuden sind Flachdächer und flach geneigte Pultdächer bis 15 Grad Dachneigung generell zulässig.

Die getroffenen Festsetzungen werden unter besonderer Berücksichtigung der baulichen Bestandssituation im Umfeld des Plangebietes getroffen. Erhebliche Störungen des Ortsbildes sollen vermieden und dennoch ein hohes Maß an Flexibilität bei der Vorhabensausgestaltung gewährleistet werden.

### Fasadengestaltung

Die Fassaden der Baukörper im Planungsgebiet sind in dezenter Farbgebung zu gestalten. Die Verwendung leuchtender und reflektierender Oberflächen und Farben an Gebäudefassaden ist, mit Ausnahme von Sonnenkollektoren oder Solarzellen, nicht zulässig.

Hierdurch soll erheblichen Beeinträchtigungen des Ortsbildes im Siedlungsquartier vorgebeugt werden.

### Oberflächengestaltung nicht überbauter und nicht überbaubarer Teilflächen

Auf Teilflächen, die nicht überbaut werden, oder die nach Maßgabe des vorliegenden Bebauungsplanes nicht überbaubar sind, sind Bodenversiegelungen oder nicht begrünte Steingärten nicht zulässig.

Hierdurch sollen Versickerungspotenziale innerhalb der Bauflächen erhalten und Auswirkungen auf die örtliche Grundwasserneubildung gemindert werden. Auch einer Überwärmung des Siedlungsraumes kann hierdurch entgegengewirkt werden.

### Einfriedung von Baugrundstücken

Die maximal zulässige Höhe einer Grundstückseinfriedung am südöstlichen, straßenseitigen Grenzbereich beträgt 1,00 m, gemessen von der Straßenraumbegrenzung. Entlang den übrigen Grundstücksgrenzen wird eine maximale Höhe von 1,30 m festgelegt, gemessen von der Oberkante des anstehenden Geländes. Hierdurch soll erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Ortsbild vorgebeugt werden. Angesichts des nur flach geneigten Geländes sind in den Grenzbereichen des Plangebietes keine größeren Geländeanpassungen zu erwarten, so dass in diesem Fall ein Höhenbezug auf das Bestandsgelände gewählt wird.

Im Hinblick auf die Zulässigkeit von Einfriedungen im Bereich der Grünflächen G1 und G2 wird auf die textliche Festsetzung Ziff. 3.20; Kapitel 3.13) verwiesen.

### **3.17 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (Hinweise 2.1 - 2.6; 5.1 - 5.10)**

In vorliegenden Bauungs- und Grünordnungsplan werden zeichnerische wie textliche Hinweise (ohne Bindungscharakter) und nachrichtliche Übernahmen aufgenommen, soweit sie zum Verständnis und zur Bewertung der bauleitplanerischen Inhalte erforderlich sind und sie zu einer ordnungsgemäßen Planumsetzung beitragen.

### Verlauf Gewässerrandstreifen

Auf den Verlauf des gem. Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BayNatSchG mind. zu beachtenden Gewässerrandstreifens am Heubrunnengraben (5m-Korridor beidseits des Mittelwasserspiegels) wird zeichnerisch hingewiesen.

### Durchgrünung von PKW-Stellflächen

Auf die textlich festgesetzte Mindestdurchgrünung von PKW-Stellflächen (Ziff. 3.15 der textlichen Festsetzungen) wird ergänzend zeichnerisch hingewiesen. Die angedeuteten Pflanzstandorte dienen dem Planverständnis und sind nicht verbindlich.

### Höhenschichtlinien

In die Planurkunde wurden die Höhendaten des digitalen Geländemodells (DGM 1) der bayerischen Vermessungsverwaltung nachrichtlich übernommen (Bestandshöhen in Meter ü. NHN im 0,50m-Raster, bayer. LDBV Stand 2025). Absolute Höhenangaben über NHN sind ausgewiesen.

### Strecken und Abstandsangaben

Strecken und Abstände werden in der Planurkunde in Meter angegeben. Sie beziehen sich zum Einen auf die Breite von Verkehrsflächen, zum Anderen auf die Dimensionierung des Baufensters und die Abstände zu umgebenden Flächen.

### Bestandsgebäude und Flurstücksgrenzen

Auf bestehende Haupt- und Nebengebäude im Umfeld des Plangebietes, sowie auf aktuelle Flurstücksgrenzen (jeweils Stand 2023) wird nachrichtlich hingewiesen.

### Naturraumtypische Laubbäume

Für die festgesetzten Baumpflanzungen werden folgende naturraumtypische Laubbaumarten (neben den im Weiteren zusammengestellten Obstbäumen) empfohlen:

- Acer campestre (Feldahorn)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Alnus glutinosa (Schwarzerle, gewässerbegleitend)
- Betula pendula (Weißbirke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Fraxinus excelsior (Gem. Esche, gewässerbegleitend)
- Pyrus pyraister (Wildbirne, Holzbirne)
- Quercus robur (Stieleiche; auch Feuchtstandorte)
- Quercus petraea (Traubeneiche)
- Malus sylvestris (Wildapfel)
- Sorbus torminalis (Elsbeere)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Ulmus minor (Feldulme)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2fach verschult, STU 10-12, gebietseigenes Pflanzmaterial, Vkg 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“. Abweichungen von den Pflanzempfehlungen können in Abstimmung mit der Naturschutzverwaltung am Landratsamt Main-Spessart vorgenommen werden.

### Naturraumtypische Straucharten

Für die Anlage und Ergänzung freiwachsender Hecken und Strauchbestände werden folgende naturraumtypische Straucharten empfohlen:

- Corylus avellana (Haselnuss)
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Crataegus laevigata (Zweig. Weißdorn)
- Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)
- Cytisus scoparius (Besen-Ginster)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
- Prunus spinosa (Schwarzdorn)
- Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)
- Rosa dumalis (Blaugrüne Rose)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Rosa corymbifera (Heckenrose)
- Rosa arvensis (Feldrose)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)
- Salix alba (Silberlinde, gewässerbegleitend)
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Mindestpflanzqualität: verschulter Strauch, 3-4 Triebe, 60-100; gebietseigenes Pflanzmaterial, Vkg 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“. Abweichungen von den Pflanzempfehlungen können in Abstimmung mit der Naturschutzverwaltung am Landratsamt Main-Spessart vorgenommen werden.

### Klimatolerante Baumarten für den stärker baulich geprägten Siedlungs- und Straßenraum

- Acer campestre (Feldahorn)
- Alnus x spaethii (Purpurerle)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Corylus colurna (Baumhasel)
- Fraxinus angustifolia `Raywood` (Purpuresche)
- Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche)
- Quercus cerris (Zerreiche)
- Tilia tomentosa `Brabant` (Silberlinde)
- Ulmus `New Horizon` / Resista

### Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Planungsgebiet Anforderungen gem. der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Grundwasser (TRENGW) zu beachten sind.

### Allgemeiner Bodenschutz

Gemäß § 1a (2) BauGB ist auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden auch während der Bauarbeiten zu achten und die Bodenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu begrenzen.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind bei der Ausführung die Normen DIN 18915 und DIN 19731 anzuwenden. Sie geben Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials. Die Inanspruchnahme von baulich bisher nicht beeinträchtigten Freiflächen während der Bauarbeiten ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bodenkörper, die in Folge der Bauarbeiten Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen aufweisen, sind weitestgehend wiederherzustellen. Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden.

Unbelastetes Aushubmaterial innerhalb des Baugebietes sollte, soweit möglich, für den Gelände- und Massenausgleich eingesetzt werden. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

Vor Beginn der baulichen Arbeiten ist auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden und der kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme, wenn möglich, auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Überschüssiges Bodenmaterial sollte unter Beachtung des § 6 f. BBodSchV ortsnah auf landwirtschaftlich, oder im Gartenbau genutzten Flächen verwertet werden.

### Allgemeiner Denkmalschutz

Sollten bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugebiet archäologische Funde wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen o. ä. auftreten, sind diese Zufallsfunde an ihrer Fundstelle zu belassen und unverzüglich an das bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden (Art. 8 DSchG).

### Altablagerungen, Altlasten

Derzeit liegen keine Hinweise auf Altstandorte oder Altablagerungen im Planungsraum vor. Sollten im Rahmen der Planumsetzung Altlastenverdachtsflächen oder sonstige Bodenverunreinigungen vorgefunden werden, sind Erkundung und Sanierung der betreffenden Flächen mit dem Landratsamt Main-Spessart und dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg auf Grundlagen der Bodenschutzgesetze abzustimmen.

### Allgemeiner Insekten- und Vogelschutz

Um örtliche Insekten- und Vogelvorkommen zu schonen, sollten ausschließlich insektenfreundliche Außenbeleuchtungen vorgesehen und großflächige Fenster- bzw. Glasfronten mit Vogelschutzverglasung ausgestattet werden.

### Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Dachflächen nach BayBO

Auf die bauordnungsrechtlichen Anforderungen gem. § 44a BayBO im Hinblick auf die Photovoltaiknutzung von Dachflächen auf Wohngebäuden wird ausdrücklich hingewiesen.

Die Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Dachflächen ist seitens der Stadt Marktheidenfeld ausdrücklich erwünscht und kann in Kombination mit den festgesetzten Dachbegrünungsmaßnahmen umgesetzt werden.

### Planinhalte der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

#### „Baumhofstraße 57“ i. d. F. vom 25.02.2021

Festsetzungen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Baumhofstraße 57“ i. d. F. vom 25.02.2021 werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft gesetzt. In planerisch nicht überlagerten Teilräumen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Baumhofstraße 57“ i. d. F. vom 27.03.2014 und dessen 1. Änderung vom 25.02.2021 gelten die bisherigen, bauleitplanerischen Rahmenbedingungen unverändert fort.

### 3.18 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz im Plangebiet stellt sich auf Grundlage der getroffenen Planfestsetzungen wie folgt dar:

<b>Geplante Flächennutzung</b>	<b>Fläche m<sup>2</sup></b>
Private Straßenverkehrsfläche	456
Private Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: PKW-Parkplatz	678
Flächen für Wasserrückhaltung und -versickerung	130
Wasserfläche (Fließgewässer Heubrunnengraben)	115
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „naturnaher Gewässerrandstreifen“	828
Private Grünfläche, Zweckbestimmung „naturnaher Gewässerrandstreifen“	284
Private Grünfläche, Zweckbestimmung „Hausgarten“	211
Private Grünfläche, Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“	33
Flächen ohne Nutzungsfestsetzungen	665
<b>Gesamtfläche</b>	<b>3.400</b>