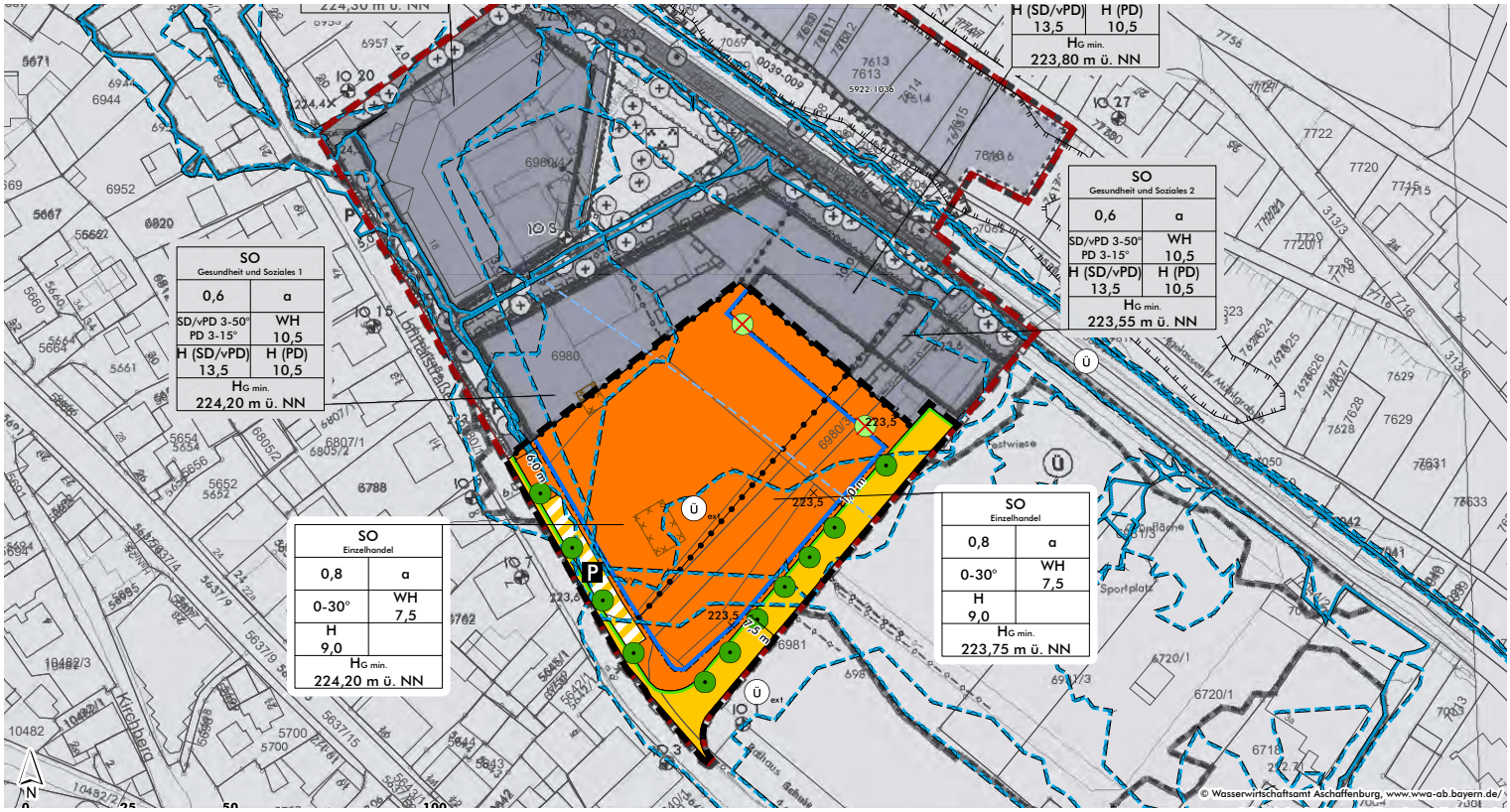



# MARKT FRAMMERSBACH | BEBAUUNGSPLAN „HANDELS-, DIENSTLEISTUNGS-, FREIZEIT- UND SENIORENZENTRUM ORTSMITTE“

## 1. Änderung

Festsetzungen
zum Vorentwurf
vom 28.09.2026

Änderungen/ Ergänzungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind farblich markiert

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

## PLANUNGSTRÄGER

Markt Frammersbach
Marktplatz 3
97833 Frammersbach

Vorentwurf: 28.09.2026
Entwurf: .....
Satzungsfassung: .....

_____
Holzemer 1. Bürgermeister

## ENTWURFSVERFASSER

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

Steigweg 24
D- 97318 Kitzingen
Tel. 09321-26800-50
www.arc-gruen.de
info@arc-gruen.de

_____
Gudrun Rentsch,
Landschaftsarchitektin bdla. Stadtplanerin

## BEARBEITUNG BAULEITPLANUNG

Anja Hein
M.Sc. Angewandte Humangeographie

Jennifer Goesmann
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur

# INHALT

A. Präambel 4
B. Textliche Festsetzungen 5
C. Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) - Gestaltung der baulichen Anlagen und der Grundstücke 9
D. Textliche Hinweise 11

# A. PRÄAMBEL

Der Marktgemeinderat des Marktes Frammersbach hat aufgrund von

- dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 28. Juli 2026 (GVBl. S. 374)
- der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- sowie der Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

den Bebauungsplan „Handels-, Dienstleistungs-, Freizeit- und Seniorenzentrum Ortsmitte“ - 1. Änderung in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Handels-, Dienstleistungs-, Freizeit- und Seniorenzentrum Ortsmitte“ - 1. Änderung ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

## § 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Handels-, Dienstleistungs-, Freizeit- und Seniorenzentrum Ortsmitte“ - 1. Änderung besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom ..... Dem Bebauungsplan wird die Begründung inkl. Umweltbericht vom ..... und die Geräuschkontingentierung vom ..... beigefügt.
Innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung werden die bisherigen Inhalte des Bebauungsplans „Handels-, Dienstleistungs-, Freizeit- und Seniorenzentrum Ortsmitte“ (Fassung vom 23.09.2013, rechtsverbindlich seit 05.02.2014) ersetzt.

Markt Frammersbach, den _____

_____
Holzemer
Erster Bürgermeister (Siegel)

# B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet „Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

1.1.1 Zulässig sind Gebäude für den Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Gegenständen des täglichen Bedarfs und ergänzenden Randsortimenten anderer Warenbranchen, sowie die dazugehörigen baulichen Anlagen und Nebenanlagen.

1.1.2 Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt insgesamt ~~1.500~~ 2.100 m², wobei folgende Obergrenzen zu beachten sind:

- Lebensmittelmarkt einschließlich Backshop mit Verzehrbereich: max. 1.350 m² Verkaufsfläche
- integrierter Getränkemarkt: max. 750 m² Verkaufsfläche.

1.1.3 Gebäude und Anlagen für eine zentrale Energieversorgung sind zulässig.

1.1.4 Ausnahmsweise sind Schank- und Speisewirtschaften zulässig, sofern diese der Einzelhandelsnutzung zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.1.5 Die Anlieferung und Verladung von Waren bzw. der Materialabtransport sind ausschließlich innerhalb des Zeitraumes von 06.00 bis 20.00 Uhr zulässig.

1.1.6 Im Bereich der gekennzeichneten Kontaminationsverdachtsflächen ist gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB die Errichtung baulicher Anlagen einschließlich bauvorbereitender Maßnahmen über den Abriss und die Sanierung hinaus erst zulässig, wenn die Sanierung auf Basis des zu erstellenden Rückbaukonzeptes und in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg abgeschlossen ist.

1.2 Emissionskontingente

1.2.1 In den Sondergebieten sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente $L_{EK,i,k}$ nach DIN 45691 weder tags (06.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 06.00 Uhr) überschreiten:

| Gebiet k | Immissionsorte nördlich der Flur-Nr. 6762 (Grundstück Lohrtalstraße 7/IO 7) | | Immissionsorte südlich der Flur-Nr. 6784 (Grundstück Lohrtalstraße 9/ IO 9) und östlich Lohrbach | |
|---|---|---|---|---|
| Teilfläche i | $L_{EK}$ tags | $L_{EK}$ nachts | $L_{EK}$ tags | $L_{EK}$ nachts |
| Sondergebiet „Einzelhandel“ | 60 | 45 | 63 | 48 |

1.2.2 Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i,k}$ zu ersetzen ist.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl, der maximal zulässigen Wand- und Gesamthöhe in m, sowie der minimal zulässigen Höhe für Gebäudeöffnungen in m über NN, jeweils gemäß Planeinschrieb.

2.2 Der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe und die Gesamthöhe ist die maximale Geländehöhe der Erschließungsstraße im Bereich des jeweiligen Baugrundstücks.

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

2.4 Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Dachhaut des Gebäudes.

2.5 Eine Unterschreitung der festgesetzten, minimal zulässigen Höhe für Gebäudeöffnungen in m über NN ist nur ausnahmsweise zulässig, sofern im Bauantragsverfahren in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg und auf der Datenbasis des vorliegenden Modells zur zweidimensionalen Überschwemmungsgebietsermittlung rechnerisch nachgewiesen werden kann,

- dass die geplanten baulichen Anlagen in hochwasserangepasster Bauweise ausgeführt werden und
- dass gegenüber Oberliegern und Unterliegern nachteilige Veränderungen des Wasserstandes und des Abflusses bei Hochwasser nicht zu erwarten sind.

Als Bezugsgröße gelten Verlauf und Höhe der nach Umsetzung der geplanten Bebauung zu erwartenden Hochwasserlinie des Lohrbaches (HQ 100, zweidimensionale

Überschwemmungsgebietsermittlung) in m ü. NN zzgl. eines Freibords von 30 cm.

2.6 Bei Gebäuden, für die gemäß Planzeichnung unterschiedliche Festsetzungen zur maximal zulässigen Wand- und Gesamthöhe in m gelten, ist die zulässige Höhe entsprechend den Anteilen des Firstes, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch Interpolation zu ermitteln.

2.7 Die zulässige Gesamthöhe darf durch Dachaufbauten für technische Einrichtungen wie bspw. Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen sowie durch untergeordnete Bauteile überschritten werden, sofern sie auf die technisch notwendige Höhe beschränkt werden. Technische Anlagen sind von der Fassade mind. 2 m zurückzusetzen.

2.8 Im Sondergebiet „Einzelhandel“ ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl auf max. 0,90 zulässig (abweichende Bestimmung im Einzelfall i. S. v. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

## 3. Bauweise

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

3.2 Abweichend nach § 22 Abs. 4 BauNVO ist eine offene Bauweise mit einer Längenbegrenzung bis zu ~~60~~ 75 m zulässig.

3.3 Stellplätze, Nebengebäude und Lagerflächen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

## 4. Niederspannungsleitungen

4.1 Niederspannungsleitungen sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

## 5. Grünordnung

5.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, soweit nicht als Betriebs- und Erschließungsflächen befestigt, sind dauerhaft gärtnerisch zu gestalten. Eine Überbauung oder Versiegelung ist unzulässig.

5.2 ~~Neupflanzungen sind wie durch Planzeichen dargestellt als Laubbaumreihen, Gehölzgruppen oder Sträucher vorzunehmen.~~

~~Je 500 m² der Sondergebiete ist mind. ein standortgerechter Laubbaumhochstamm zu pflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote werden angerechnet.~~

5.3 Bei Neu- und Nachpflanzungen ist je Baum eine Pflanzgrube mit einem durchwurzelbaren Volumen von mind. 12 m³ herzustellen. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen wie beispielsweise durch rangierende Fahrzeuge zu schützen.

5.4 Zu verwenden sind standortgerechte, innenstadtverträgliche Laubgehölze. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

Als Mindestqualität für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:

Laubbaum, Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm (Baumreihe, Stellplätze, Einzelpflanzung)

~~Laubbaum, Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm (Gehölzflächen, Baumhecken)~~

~~Obstbaum, Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm~~

~~Heister, 2 x verpflanzt, 150-175 cm / 175-200 cm~~

~~Sträucher, verpflanzter Strauch 3-5 Triebe 40-60 cm / 60-100 cm~~

5.5 Die bestehenden Laubbaumhochstämme lt. Planzeichen sind in ihrem Bestand zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

5.6 ~~Der auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorhandene Gehölzbestand ist naturnah als aufgelockerter Gehölzbestand mit standorttypischen Einzelbäumen, Büschen und offenen Wiesenflächen zu pflegen und zu erhalten.~~

5.7 ~~Die in der Planzeichnung dargestellten Pflanzgebote sind innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen und zu entwickeln.~~

5.8 ~~Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist die Anlage von Wegen und die Errichtung von baulichen Anlagen, die der Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche entsprechen (z. B. Spiel- und Fitnessgeräte, Sitzmöglichkeiten), zulässig.~~

# C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN GEMÄSS ART. 81 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BAYBO) - GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND DER GRUNDSTÜCKE

## 1. Gestaltungssatzung für das Sanierungsgebiet „Ortszentrum“

1.1 Die in der Gestaltungssatzung für das Sanierungsgebiet „Ortszentrum“ in der Fassung vom 04.05.2009 getroffenen bauordnungsrechtlichen Vorschriften werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Handels-, Dienstleistungs-, Freizeit- und Seniorenzentrum Ortsmitte“ vollständig durch die folgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ersetzt.

## 2. Abstandsflächen

2.1 Gemäß Art. 6 ~~Abs. 4 und 7~~ Abs. 5 S. 2 BayBO beträgt die Tiefe der Abstandsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Handels-, Dienstleistungs-, Freizeit- und Seniorenzentrum Ortsmitte“ 0,5 H, mindestens 3 m.

## 3. Dächer

3.1 ~~In den Sondergebieten „Senioren“ und Im Sondergebiet „Gesundheit und Soziales“ sind die Dächer von Hauptgebäuden als Satteldach oder versetztes Pultdach mit einer Dachneigung zwischen 3° und 50° oder als Pultdach mit einer Dachneigung zwischen 3° und 15° auszuführen. Für untergeordnete Bauteile sind darüber hinaus andere Dachformen und -neigungen zulässig.~~

3.2 Im Sondergebiet „Einzelhandel“ sind die Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung zwischen 0° und 30° auszuführen.

## 4. Materialien und Farben

4.1 Als Dacheindeckung sind Ziegel und nicht reflektierende Materialien in den Farben rot bis rotbraun und in Grau- und Anthrazittönen zulässig.

4.2 Für die Fassadengestaltung sind nicht reflektierende Materialien zu verwenden. Die Fassaden sind in gedeckten Farben zu gestalten. Naturstein oder Natursteinverkleidungen,

Holz oder Holzverkleidungen sowie Glaselemente sind zulässig. Die Verwendung der Farben von Firmenlogos ist für Werbeanlagen zulässig.

## 5. Einfriedungen

5.1 Einfriedungen sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern dies zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Nutzung erforderlich ist.

## 6. Geländeveränderungen / Maßnahmen zum Schutz des Bodens/ Eingriffsminimierung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Auffüllungen im Bereich der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Pufferzone zum Lohrbach), sind nicht zulässig.

6.2 Darüber hinaus sind Aufschüttungen zum Geländeausgleich bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig. Höhenunterschiede sind durch zu bepflanzende Böschungen (Neigung mindestens 1:1,5), Stützmauern oder Gabionen auf dem Baugrundstück auszugleichen.

## 7. Werbeanlagen

7.1 Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder an Gebäuden zulässig; sie dürfen den Baukörper in der Höhe nicht überschreiten. Werbeanlagen auf den Dachflächen sind nicht zulässig.

7.2 Ausnahmsweise sind Werbeanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern sie sich in das städtebauliche Umfeld einfügen und den Baukörper in der Höhe nicht überschreiten.

7.3 Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie grelle Farben sind unzulässig.

# D. TEXTLICHE HINWEISE

## 1. Bodenschutz

1.1 Für Auffüllungen darf nur weitgehend unbelastetes Material (Z.0-Z.1) verwendet werden. Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen.

1.2 Für Bodenmaterial, das von außerhalb des Planungsgebietes eingebracht wird, ist ein Herkunftsnachweis zu führen.

## 2. Artenschutz

2.1 Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind:

- ~~ggf.~~ erforderliche Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatschG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BayNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln, in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen
- insektenfreundliche Leuchtmittel (Stand der Technik) in nach unten strahlenden Gehäusen zu verwenden
- Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen im Bereich der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Pufferzone zum Lohrbach) nicht zulässig

## 3. Niederschlagswasser

3.1 Niederschlagswasser ist entsprechend den Regeln der Technik und gemäß der Entwässerungssatzung des Marktes Frammersbach in der jeweils gültigen Fassung auf dem Baugrundstück zu bewirtschaften.

3.2 Bei Planung, Bemessung und Bau von Anlagen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben einschlägiger Merkblätter und Regelwerke (ATV/DVWK Merkblätter) zu beachten, insbesondere das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“.

3.3 Gewerbebetriebe unterliegen nicht der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung; für die Versickerung von Niederschlagswasser oder die Einleitung von Niederschlagswasser in Gewässer ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Die zuständige Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt Main-Spessart.

3.4 Im Bereich von Altlasten und Altlastenverdachtsflächen ist die Versickerung von Niederschlagswasser erlaubnispflichtig. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung greift in diesem Fall nicht.

3.5 Fremdwasser darf nicht der Kanalisation zugeleitet werden, sondern ist getrennt abzuleiten.

## 4. Leitungen

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

4.2 Die zur Erschließung erforderlichen Leitungen sind, soweit diese außerhalb des Baugrundstücks liegen, durch Leitungsrechte zu sichern.

## 5. Denkmalschutz

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

5.2 Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 S. 2 BayDSchG).

## 6. Schutz gegen drückendes Wasser

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

## 7. Hochwasserschutz

7.1 Bei selteneren Hochwasserereignissen als das ermittelte Bemessungshochwasser (hundertjährliches Hochwasser) / das $HQ_{extrem}$ kann eine weitere Überflutung nicht ausgeschlossen werden.

7.2 Es wird daher empfohlen, durch weitere Maßnahmen potenziellen Hochwassergefahren entgegen zu wirken (z. B. Schutz vor Rückstau aus der Kanalisation, Sicherung von Kellerfenstern). Ebenso wird der Abschluss einer Elementarschadensversicherung empfohlen.

## 8. Freiflächengestaltungsplan

8.1 Bei der Baueingabe ist die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen für das betreffende Baugrundstück nachzuweisen und durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan mit folgenden Inhalten zu konkretisieren: Lage und Qualität der Vegetationsflächen / Gehölzarten; Lage, Umfang und Art der befestigten Flächen. Dieser Plan ist durch eine qualifizierte Fachkraft zu erstellen.

## 9. Immissionsschutz

9.1 Für Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Handels-, Dienstleistungs-, Freizeit- und Seniorenzentrum Ortsmitte“ ist im Rahmen des Bauantrages durch ein Schallschutzgutachten nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) an der angrenzenden, schutzbedürftigen Bebauung eingehalten werden.

## 10. Wasserrechtliche Genehmigung

10.1 Bauliche Anlagen im 60-m-Bereich des Lohrbachs bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 36 WHG i. V. m. Art. 20 BayWG.

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner

Steigweg 24
97318 Kitzingen

Telefon: +49 9321 26800 50
E-Mail: info@arc-gruen.de
www.arc-gruen.de