



**Markt Eschau**

**Änderung des Bebauungsplans  
„Steinig und Erweiterung Großer Trieb“**

**Begründung**  
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Planverfasser:

Stand: 29. November 2021



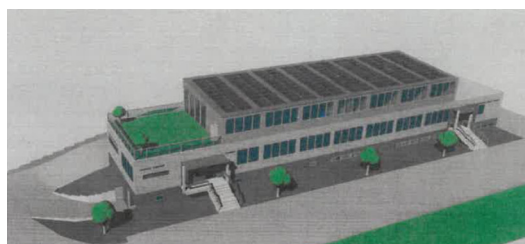
STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG  
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg  
Telefon 06021 411198  
E-Mail [p.matthiesen@planer-fm.de](mailto:p.matthiesen@planer-fm.de)

## 1. Anlass

Die Firma „ROSE Simulation bietet modernste Technologie und maßgeschneiderte Lösungen für Trainingsumgebungen der Flugsicherung (ATC). Gegründet von zwei Experten aus den Bereichen Flugsicherung, Akademieausbildung und Softwareentwicklung, sind sie prädestiniert, um den wahren ATC-Ausbildungsbedarf von Flugsicherungsdienstleistern, Flughäfen und Universitäten zu adressieren.

ROSE Simulation ist der Schöpfer der AIR Suite, einem vollständig integrierten Satz von ATC-Schulungslösungen, bestehend aus dem AMOS Tower Simulator, dem IRIS VoiceCom System und dem ROSE Radar Simulator. Darüber hinaus konzipieren, implementieren und verwalten sie maßgeschneiderte Turnkey-Setups für die gesamte ATC-Trainingsinfrastruktur, einschließlich 360° 3D Visual Tower-Displays, IT-Systeme und Konsolen für Tower- und Pilotenarbeitsplätze.“

Die Firma beabsichtigt für einen kunden-, markt- und wettbewerbsgerechten Auftritt bzw. Firmenpräsentation das auf dem Grundstück bestehende Gebäude aufzustocken und dort zusätzliche Büro-, Besprechungs- sowie Repräsentations- und Bewirtschaftungsräume zu errichten; im übrigen soll auf dem Dach des Gebäudes eine Solaranlage installiert werden.



Planung: Architekt Roth

Die Möglichkeit der Aufstockung lässt die rechtsverbindliche Fassung der Änderung des Bebauungsplans „Steinig und Erweiterung Großer Trieb“ vom 26.04.2017 nicht zu. Da in dieser Fassung des Bebauungsplans darüber hinaus ein Allgemeines Wohngebiet festgeschrieben ist, das derzeitigen Geschosse schon gewerblich genutzt werden und im Dachgeschoss ebenfalls eine gewerbliche Nutzung vorgesehen werden soll, ist darüber hinaus auch die Art der Nutzung zu ändern.

Da die Erweiterung der gewerbliche Nutzung hochwertige Arbeitsplätze sichert und die Nutzung als verträglich gegenüber der umgebenden Wohngebieten anzusehern ist, hat der Gemeinderrat entschieden den Bebauungsplan zu ändern.

## 2. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die geplante Aufstockung der Gewerbegebäudes stellt eine verträgliche Nachverdichtung dar und entspricht somit der Nutzbarmachung von Flächen im Innenbereich bzw. den Intentionen des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

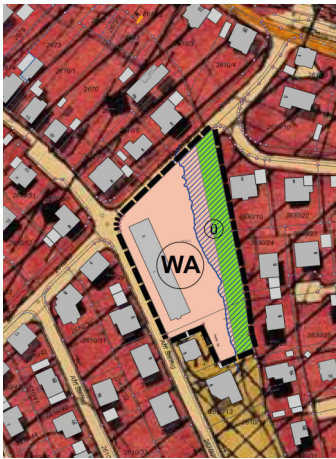
Durch die Änderung des BauGB gemäß Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 können gemäß §13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, sofern sie die Kriterien nach Abs. 1 erfüllen.

Für das geplante Änderungsverfahren trifft dies zu, da keine neuen Bauflächen in Anspruch genommen werden. Danach wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet.

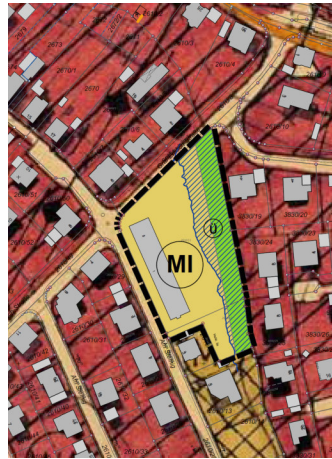
Bei Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist insofern entbehrlich.

### 3. Überörtliche Planung, bestehendes Planungsrecht und sonstige rechtliche Belange

#### 3.1 Flächennutzungsplan



Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan, unmaßstäblich



Berichtigte Fassung des Flächennutzungsplans, unmaßstäblich

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Danach entwickelt sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan. Da das Bauleitplanverfahren beschleunigt nach § 13a BauGB durchgeführt wird, wird der Flächennutzungsplan gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan berichtigt.

#### 3.2 Bebauungsplanänderung „Steinig und Erweiterung großer Trieb“, rechtsverbindlich seit dem 26. April 2017



Bebauungsplanänderung „Steinig und Erweiterung großer Trieb“, Plan unmaßstäblich

Der Bebauungsplan weist das Plangebiet im Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet aus. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Die Wandhöhen werden auf 6,50 m bzw. 4,50 m begrenzt und die Dachneigungen mit maximal 38° bzw. 30° bis 45° festgelegt. Im Übrigen ist die abweichende bzw. offene Bauweise zu beachten.

### 3.3 Überschwemmungsgebiet „Welzheimer Graben“

Mit Datum vom Januar 2016 hat die Ingenieurgesellschaft Steenzen & Breitenbach mbH, Laudensbach, eine hydraulische Berechnung zum Hochwasserabflussnachweis des „Welzheimer Graben“ durchgeführt.

Durch die Planänderung werden die Belange des Hochwasserschutzes nicht berührt.

## 4. **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**



Ecke „Im Steinig“ – „Graf-Erbach-Straße“

Durch das Aufstocken des Gewerbegebäudes im MI 1 werden keine Lebensräume geschützter Arten berührt.

Insofern wird eine Erarbeitung einer artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung für entbehrlich gehalten.

## 5. **Verkehr**

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Graf-Erbach-Straße und die Straße „Am Steinig“ erschlossen.

## 6. **Ver- und Entsorgung**

### 6.1 Trink- und Löschwasser

Durch die Aufstockung erhöht sich die erforderliche Trinkwassermenge geringfügig. Da sich die Geschossflächenzahl jedoch nicht erhöht, bleibt die notwendige Löschwassermenge unverändert. Die erforderliche Wasserversorgung kann über das vorhandene Leitungsnetz bereitgestellt werden.

### 6.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Ableitung erfolgt im Mischsystem.

#### 6.2.1 Schmutzwasser

Durch die Aufstockung erhöht sich die anfallende Schmutzwassermenge geringfügig. Da sich im Änderungsverfahren von 2017 die Schmutzwassermenge reduziert hatte, entspricht die anfallende Schmutzwassermengen in etwa der vor 2017. Die erforderliche Schmutzwasserableitung kann über das vorhandene Kanalnetz sichergestellt werden.

### 6.2.2 Niederschlagswasser

Durch die Aufstockung des Gebäudes erhöht sich die Menge des anfallenden Niederschlagswassers nicht. Die Ableitung des Niederschlagswassers kann sichergestellt werden.

## 7. **Änderung der textlichen Festsetzungen**

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Alt:

Allgemeine Wohngebiete

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Darüber hinaus werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen. Hiermit sollen im WA 1 vor allem Gewerbebetriebe, deren Arbeitsplatz schwerpunktmäßig der Computer ist, ermöglicht werden.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden dagegen ausgeschlossen.

Neu:

Mischgebiete

Damit sich das Plangebiet trotz Umwidmung weiterhin in die umgebende Bebauung einfügt, werden alle Nutzungen, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auslösen würden oder auch sonst überverhältnismäßig die Wohnruhe stören könnten, ausgeschlossen.

### 7.2. Maß der baulichen Nutzung

#### 7.2.1 Grundflächenzahl

Alt:

Grundflächenzahl 0,4

Neu

Die Grundflächenzahl von 0,4 wird übernommen.

#### 7.2.3 Geschossflächenzahl

Alt:

Geschossflächenzahl 0,8

Neu:

Die Geschossflächenzahl von 0,8 wird übernommen.

#### 7.2.4 Höhe baulicher Anlagen

Alt:

Die Wandhöhe wird im WA 1 mit maximal 6,50 m und im WA 2 mit maximal 4,50 m über Oberkante Straße festgesetzt.

Neu:

Die Wandhöhe wird im MI 1 mit maximal 7,50 bzw. 10,0 m über Oberkante Straße festgesetzt. Die Wandhöhe im MI 2 wird übernommen.

Damit wird im mittleren Abschnitt des Gebäudes ein weiteres Geschoss ermöglicht.

### 7.3 Dachform und -neigung

#### 7.3.1 Dachform im MI 1

Alt:

Es sind nur Flach-, Walm- oder Satteldächer zulässig.

Neu:

Es sind nur Flach- oder flachgeneigte Pultdächer zulässig.

Mit dem Ausschluss von Satteldächern soll verhindert werden, dass oberhalb des 1. Obergeschosses noch ein Dachgeschoss entwickelt werden kann.

#### 7.3.2 Dachneigung im MI 1

Alt:

maximal 38°

Neu:

0° bis 10°

Mit der Reduzierung der Dachneigung soll verhindert werden, dass oberhalb des 1. Obergeschosses noch ein hohes Dach entwickelt werden kann.

### 7.4 Sonstiges

Alle anderen Festsetzungen werden unverändert übernommen und gelten weiterhin.

Aschaffenburg, den 29. November 2021

Entwurfsverfasser



**PlanerFM**  
**Fache Matthiesen GbR**

Eschau, den \_\_.\_\_.2022

Auftraggeber

**1. Bürgermeister des**  
**Marktes Eschau**