Rechtsgrundlagen

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach
§ 9 des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147),
der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl I S. 1802),
der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) und
der **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl I S. 1802) geändert worden ist.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 - 6 BauNVO)

1.1 Mischgebiete
(§ 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

MI Im Mischgebiet sind von den Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Im Mischgebiet sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig und werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 sowie Abs. 4 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)
(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)
(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO)
Die Geschossflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Absatz 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.3.1 Wandhöhe

WH Die Wandhöhe über Oberkante Straße (Bezugspunkt) wird wie folgt festgesetzt.

MI 1 entsprechend der Festsetzungen im Plan,
MI 2 4,5 m.

Bezugspunkt
Der Bezugspunkt für die Wandhöhe ist anzusetzen vor der Mittelachse des Gebäudes.

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO)

o Im Mischgebiet MI 2 wird die offene Bauweise festgesetzt.

a Im Mischgebiet MI 1 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind auch Gebäude bis 57,0 m Länge zulässig.

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für den Hochwasserschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

5.1 Hochwasserabflusskorridor/öffentliche Grünfläche
Innerhalb des Hochwasserabflusskorridors sind die Errichtung baulicher Anlagen sowie die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern grundsätzlich unzulässig. Es sind auch keine sonstigen abflussbehindernden Einbauten, Auffüllungen oder Materiallagerungen zulässig.

5.2 Bereich zwischen Sammler Welzheimer Graben und Hochwasserabflussgrenze
Zwischen Welzheimer Graben und Hochwasserabflussgrenze sind Auffüllungen und Materiallagerungen sowie Einfriedungen in Form von Mauern (auch Sockelmauern), geschlossenen Holzwänden und engmaschigen Zäunen bzw. dichten Heckenbepflanzungen unzulässig.

5.3 Gebäudeöffnungen im MI 2
Zur weitgehenden Hochwassersicherheit sind im MI 2 Gebäudeöffnungen erst ab einer Höhe von 179,55 müNHN zulässig.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a BauGB)

6.1 Eingrünung der privaten Grundstücke
Die im Plan dargestellten Flächen zur Eingrünung sind verbindlich. Innerhalb dieser Flächen ist die Anordnung von Stellplätzen und Nebenanlagen unzulässig.

6.2 Dachflächenbegrünung
Dachflächen von Garagen und Nebengebäude sind mit einem mindestens 10 cm starken Aufbau extensiv zu begrünen.

6.3 Anpflanzen von Bäumen
Die im Plan dargestellten Bäume sind zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Standorte sind nicht verbindlich gekennzeichnet. Verschiebungen sind zulässig. Verbindlich ist jedoch die Anzahl der zu pflanzenden Bäume. Die Arten und ihre Pflanzqualität richten sich nach Tabelle 1.

Neue Baumstandorte müssen mindestens 8 m² unversiegelte Baumscheibenfläche aufweisen.

Die Anpflanzung der insgesamt 10 Bäume ist zum nächstmöglichen Pflanztermin (Herbst 2017 bzw. Frühjahr 2018) nach in Kraft treten des Bebauungsplans plangemäß, vollständig und fachgerecht durchzuführen.

Tabelle 1
Die in der Tabelle aufgeführten Pflanzqualitäten sind Mindestangaben.

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Qualität
Feldahorn	Acer campestre	H 3xv mB 16-18
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	H 3xv mB 16-18
Spitzahorn	Acer platanoides	H 3xv mB 16-18
Hainbuche	Carpinus betulus	H 3xv mB 16-18
Holzapfel	Malus silvestris	H 3xv mB 16-18
Vogelkirsche	Prunus avium	H 3xv mB 16-18
Traubeneiche	Quercus petraea	H 3xv mB 16-18
Stieleiche	Quercus robur	H 3xv mB 16-18
Winterlinde	Tilia cordata	H 3xv mB 16-18
Sommerlinde	Tilia platyphyllos	H 3xv mB 16-18
Obstbäume		H 2xv 14-16

6.4 Versickerung
Stellplätze sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

6.5 Artenschutz vor/beim Freimachen des Baugebietes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.v.m. § 44 BNatschG)

Vor Beginn von Gehölzbeseitigungen sind Baumkontrollen von einer geeigneten, fachkundigen Person vor Ort durchzuführen, um eine eventuelle Störung von europarechtlich besonders und streng geschützte Tierarten (z. B. baumbewohnende/-brütende Vögel, Fledermäuse und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten) auszuschließen. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Miltenberg, vor Beginn der Gehölzbeseitigung mitzuteilen.

Rodungen von Gehölzen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar zulässig.

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO)

Ga Garagen

Vor Garagen ist eine Stauraumtiefe von 5,0 m einzuhalten. Im Übrigen ist die jeweils gültige Stellplatzsatzung des Marktes Eschau zu beachten.

Na Nebenanlagen

St Stellplätze

Stützmauer
Zur Überwindung des Höhenunterschiedes zwischen MI 1 und 2 ist vom Eigentümer des Grundstücks MI 1 auf seinem Grundstück auf der gesamten im Plan gekennzeichneten Länge eine Stützmauer zu errichten.

Bei der Errichtung der Stützmauer ist im MI 2 eine Böschungsfußhöhe von 179,55 müNHN zu berücksichtigen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BayBO)

1. Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

1.1 Dachgestaltung

1.1.1 Dachformen
Im MI 1 sind nur Flach- oder flachgeneigte Pultdächer zulässig.
Im MI 2 sind nur Flach-, Walm- oder Satteldächer zulässig.

1.1.2 Firstrichtung
Ist im Plan eine Firstrichtung angegeben, gilt diese für den Hauptfirst. Quergestellte Firste sind für Zwerchhäuser und quergestellte Giebel zulässig.

1.1.3 Die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:

Im MI 1 mit 0° - 10° und
im MI 2 mit 0° - 45°.

Vordächer und Dächer von Wintergärten bzw. Terrassenüberdachungen dürfen unabhängig von einer Dachform auch geringere Dachneigungen aufweisen.

Die Dächer von Garagen sind als Flachdach mit einer Dachneigung von max. 10° auszubilden. Im MI 2 ist auch eine Dachneigung wie beim Hauptgebäude zulässig.

2. Abstandsflächen
Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO.

Zur Überwindung des Höhenunterschiedes zwischen MI 1 und 2 ist auf dem Grundstück des Eigentümers von MI 1 eine Stützwandhöhe bis 182,10 m müNHN zulässig.

C. Hinweise

1. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege
Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Schmutz- und Niederschlagswasser
Schmutz- und Niederschlagswasser ist, sofern nichts anderes festgesetzt ist, in den Mischwasserkanal abzuleiten.

Bei der Versickerung des Niederschlagswassers ist zu beachten:

- Die gezielte Versickerung des Niederschlagswassers ist bei Beachtung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung i.V.m. den Technischen Regeln für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) erlaubnisfrei.

3. Freiflächenplan
Gleichzeitig mit dem Bauantrag ist ein Freiflächenplan einzureichen.

4. Teilaufhebung geltender Bebauungspläne
(§ 1 Abs. 8 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB)

4.1 Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung ersetzt diese Änderung des Bebauungsplans „Steinig und Erweiterung Großer Trieb“ die Änderung des Bebauungsplans „Steinig und Erweiterung Großer Trieb“ vom 26.04.2017 vollständig.

vorhandene Gebäude

179,56 bestehende Höhen

geplante Höhen

5. Plangrundlage
Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung" November 2021.

D. Nachrichtliche Übernahmen

1. Hochwasserabflussgrenze
Überschwemmungsgefährdeter Bereich des Welzheimer Grabens mit Angabe der Hochwasserabflussgrenze HQ 100, ermittelt durch das Ingenieurbüro ISB, Laudenbach vom Januar 2016

2. Welzheimer Graben
Welzheimer Graben, verrohrt

Verfahrensvermerke

Die Bebauungsplanänderung ist durch Beschluss des Gemeinderates vom 11.10.2021 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt und am 12.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung in der Fassung vom 29.11.2021 wurde gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB in der Zeit vom 20.01.2022 bis einschließlich 21.02.2022 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB von der öffentlichen Auslegung informiert und im selben Zeitraum am Verfahren beteiligt.

Der Markt Eschau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.03.2022 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 21.03.2022 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Eschau, __.__.2022

Gerhard Rüth
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:
Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 21.03.2022 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 21.03.2022 identisch ist.

Markt Eschau, __.__.2022

Gerhard Rüth
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom __.__.2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Markt Eschau, __.__.2022

Gerhard Rüth
Erster Bürgermeister

MARKT ESCHAU

Bebauungsplanänderung
"Steinig und Erweiterung Großer Trieb"

Datum: 21.03.2022

M 1:500

PLANER FM
STADTPLANUNG
ENERGIEBERATUNG
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de