

Markt Eschau  
Landkreis Miltenberg

**Aufstellung Bebauungsplan  
„Südlich der Staatsstraße St. 2308“ Sommerau**



**Begründung**

---

**Verfahrensübersicht:**

- |                         |   |
|-------------------------|---|
| 16.09.2019              | Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der Staatsstrasse St. 2308“ in Sommerau. |
| 16.12.2019 – 15.01.2020 | Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB  |
| 16.12.2019 – 15.01.2020 | Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB   |
| 10.02.2020              | Satzungsbeschluss   |
|                         | Rechtskräftig nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB   |

Elsensfeld, 10.02.2020

Eschau,



Architekturbüro für Hoch- und Städtebau  
**Petra Schaab**  
Architektin & Stadtplanerin  
Kilianstraße 3, 63820 Elsensfeld

Fon: 0 60 22 / 7 10 89 20 Fax: 0 60 22 / 7 10 89 21  
e-mail: info@petra-schaab.de

.....  
(Entwurfsverfasserin)

.....  
(Michael Günther, 1. Bürgermeister)

## Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass .....	04
2.	Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	05
3.	Rechtliche Grundlage.....	06
4.	Verfahren.....	06
5.	Lage.....	07
5.1	Lage am bayerischen Untermain.....	07
5.2	Verkehrsanbindung.....	07
5.3	Bevölkerungsstruktur.....	07
6.	Abgrenzung und Beschaffenheit des Plangebiets.....	08
6.1	Lage.....	08
6.2	Abgrenzung des Plangebiets.....	08
6.3	Beschaffenheit.....	08
7.	Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation.....	09
7.1	Landesentwicklungsprogramm.....	09
7.2	Flächennutzungsplan.....	09
7.3	Bebauungspläne.....	10
8.	Planung.....	10
8.1	Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans .....	10
8.2	Städtebauliches Konzept.....	10
9.	Inhalt des Bebauungsplanes.....	11
9.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
9.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
9.3	Bauweise .....	11
9.4	Verkehrerschließung.....	12
9.5	Grünordnerische Festsetzung.....	12
9.6	Infrastrukturversorgung.....	13
9.7	Hinweise zur Rückhaltung von Oberflächenwasser.....	13
9.8	Hinweise zum Denkmalschutz.....	13
9.9	Altlasten.....	14
9.10	Immissionsschutz.....	14
9.11	Barrierefreies Bauen.....	14
10.	Örtliche Bauvorschriften .....	15
10.1	Dächer und Dachaufbauten.....	15
10.2	Stellplätze.....	15
10.3	Einfriedungen.....	15

11. Verfahrensschritte.....	16
11.1 Aufstellungsbeschluss.....	16
11.2 Öffentliche Auslegung.....	16
11.3 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.....	16
11.4 Satzungsbeschluss.....	16

## 1.0 Planungsanlass

Die Erbengemeinschaft Herr Bruno Burkart und Herr Robert Burkart sowie Frau Renate Hasenstab beabsichtigt auf dem Grundstück 205/1, Gemarkung Sommerau (Anwesen Elsavastr. 206, 63863 3863 Eschau) zusätzlich zu der bestehenden Wohnbebauung (Wohnhaus mit Garage) zwei Wohnhäuser mit Garage/Carport zu errichten.

Das geplante Vorhaben ist in der Planung der Firma Konzepthaus GmbH, Eschau, vom 01.07.2019 detailliert dargestellt.

Das Grundstück liegt im planerischen Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB und ist im gemeindlichen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Das Grundstück grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Nördlich der Staatsstraße St 2308“ Sommerau an.

Das Landratsamt Miltenberg hat im Rahmen eines Gesprächstermins am 24.07.2019 im Landratsamt Miltenberg – Dienststelle Obernburg a. Main mitgeteilt, dass das geplante Vorhaben grundsätzlich genehmigungsfähig ist.

Das Landratsamt Miltenberg hat, um das geplante Vorhaben realisieren zu können, empfohlen, einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB 2308“ für den Geltungsbereich des Grundstücks Fl.Nr. 205/1, Gemarkung Sommerau (Anwesen Elsavastraße 206 sowie 208 und 210, 63863 Eschau) aufzustellen (beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a BauGB) .

Die Erbengemeinschaft Herr Bruno Burkart und Herr Robert Burkart sowie Frau Renate Hasenstab hat mit Schreiben vom 10.08.2019 beantragt, einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen für den Geltungsbereich des Grundstücks Fl.Nr. 205/1, Gemarkung Sommerau; gleichzeitig hat sich die Erbengemeinschaft bereit erklärt, die Kosten für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens und die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie der Erschließung des Baugrundstücks und aller sonstiger eventuell erforderlicher und notwendiger Maßnahmen zu tragen.

Der Marktgemeinderat beschließt auf Grund des Antrages Erbengemeinschaft Herr Bruno Burkart und Herr Robert Burkart sowie Frau Renate Hasenstab vom 10.08.2019 ein Verfahren zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs.1 BauGB mit der Bezeichnung „Südlich der Staatsstraße St 2308“ Sommerau“ (Geltungsbereich Grundstück Fl.Nr. 205/1, Gemarkung Sommerau (Anwesen Elsavastr. 206 sowie 208 und 210 , 63863 Eschau) und Festsetzung einer wohnbaulichen Nutzung (WA) einzuleiten bzw. durchzuführen (beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a BauGB).

## **2.0 Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Die Planung muss nach § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sein. Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen oder zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Anstoß für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist, wie bereits unter Punkt 1. ausgeführt, der Antrag der Erbgemeinschaft.

Die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken ist im Markt Eschau weiterhin hoch. Die Vermarktung der Baugrundstücke in den zuletzt entwickelten Wohnbaugebieten ist sehr positiv verlaufen. Derzeit kann der Markt keine weiteren Baugrundstücke anbieten.

Der Markt Eschau gehört zu den Gemeinden, für die tendenziell eine steigende Bevölkerungszahl prognostiziert wird. Seit dem 01.01.2017 ist der Markt Eschau um 73 Einwohner gewachsen, dies entspricht einem Zuwachs von 2 Prozent.

Der Markt Eschau hat sich im Rahmen der Dorferneuerung in der Gemeinde zu einem flächensparenden und Ressource schonenden Umgang mit Flächen bekannt. Bei der Neuausweisung von Bauflächen gilt der Grundsatz - Innenentwicklung vor Außenentwicklung - mit der Maßgabe, dass Neuausweisungen nur dann und dort vorgenommen werden, um eine sinnvolle Abrundung der vorhandenen Ortsbebauung bzw. um eine Schließung der Baulücken vorzunehmen.

Die anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland ist neben der steigenden Bevölkerungszahl auch auf zwei weitere Faktoren zurückzuführen:

Die Größe der Privathaushalte in Deutschland sinkt. Dieser Trend wird bereits seit Ende der 1950er Jahre beobachtet. Die Einpersonenhaushalte stellen in Deutschland seit mehr als drei Jahrzehnten die größte Gruppe und ihr Anteil nimmt weiterhin kontinuierlich zu. Es leben sowohl jüngere als auch immer mehr ältere Menschen allein. Auch die Zweipersonenhaushalte weisen Zuwächse auf. Die Zahl der Haushalte mit drei und mehr Personen sinkt dagegen beständig. Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Deutschland soll bis 2030 von 2,04 (2009) auf zwischen 1,88 und 1,97 Personen/ Haushalt weiter fallen. Trotz sinkender Einwohnerzahlen werden somit neue Wohneinheiten benötigt. Dies führt auch dazu, dass die Wohnfläche je Person seit Jahren kontinuierlich steigt (demographisch bedingte Neubaunachfrage).

Die Wohnansprüche vieler Haushalte können nicht durch den Bestand gedeckt werden, da dieser in qualitativer Hinsicht, z.B. aufgrund Größe, Grundriss, nicht mehr zeitgemäßer Gebäudetechnik, energetischem Zustand, allgemeinem Zustand der Bausubstanz, o.ä. nicht zu den heutigen Anforderungen passt. Auch die Nachfrage nach barrierefreien oder zumindest barrierearmen Wohnungen kann im Bestand vielfach nicht befriedigt werden (qualitativ bedingte Neubaunachfrage).

Da der Markt Eschau weiterhin Baugrundstücke anbieten möchte und die Nachfrage aufgrund der hohen Wohn- und Lebensqualität in Eschau, aber auch aufgrund der nach wie vor guten Finanzierungsbedingungen (günstige Baukredite) sowie der aktuellen wohnungspolitischen Entwicklungen (geplante bundesweite Einführung von Zuschüssen in Form eines Baukindergeldes) hoch ist, ist die Entwicklung neuer Wohnbaugebiet erforderlich. Mit dem hier geplanten, kleinen Gebiet an der Elsavestraße soll dem aktuell bestehenden Bedarf bedarfs- und dorfgerecht, Wohnbauflächen anzubieten, Rechnung getragen werden.

Die Planung ist daher im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

### 3.0 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch das Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Bayrische Bauordnung (BayBO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

### 4.0 Verfahren

Das Aufstellungsverfahren wird im Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt.

Dieses Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren sieht vor, dass die Vorgehensweise nach § 13a BauGB für einen begrenzten Zeitraum und unter bestimmten Voraussetzungen auch für Außenbereichsflächen angewandt werden kann. Im beschleunigten Verfahren ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Anwendung von Vorschriften zum vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB vorgesehen. § 13 Abs. 2 BauGB regelt, dass die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB entfallen kann. Des Weiteren ist nach § 13 Abs. 3 BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist auch die Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich. Weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab, ist dieser gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

In der Bekanntmachung ist auf die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB und die damit verbundene Vorgehensweise hinzuweisen (Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung und Wegfall der frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 BauGB).

Die Voraussetzungen für die Anwendung von § 13b BauGB sind gegeben.

Die nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB zu beachtende Begrenzung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO auf weniger als 10.000 m<sup>2</sup> ist eingehalten. Bei einer Größe der geplanten WA-Fläche von ca. 1.900 m<sup>2</sup> und der vorgesehenen Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,40 ergibt sich gem. § 19 Abs. 2 BauNVO eine zulässige Grundfläche von ca. 760 m<sup>2</sup>. Dieser Wert liegt weit unterhalb der zulässigen Obergrenze von 10.000 m<sup>2</sup>.

Die Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und das Plangebiet schließt sich an den bestehenden bebauten Ortsrand von Eschau an. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist damit gewährleistet.

## 5.0 Lage

### 5.1 Lage am bayerischen Untermain

Der Markt Eschau mit seinen Ortsteilen Eschau, Hobbach, Sommerau und Wildensee sowie den Weilern Ober- und Unteraulenbach und Wildenstein liegt inmitten der Region 1 - Bayerischer Untermain. Eschau liegt im Tal der Elsava, ca. 8,5 km östlich der Stadt Obernburg a. Main, ca. 7 km nordöstlich der Stadt Klingenberg a. Main, ca. 19 km südöstlich der Stadt Aschaffenburg und ca. 14 km nördlich der Stadt Miltenberg.



### 5.2 Verkehrsanbindung

Der Markt Eschau liegt an der Staatsstraße St. 2308 mit einer Anbindung an das überregionale Straßenverkehrsnetz mit Anschluss an die ca. 18 km entfernte Autobahn A3 Frankfurt-Würzburg (Anschlussstelle Rohrbrunn) und die ca. 10 km entfernte Bundesstraße B 469 Richtung Aschaffenburg und Miltenberg.

Täglich verkehrende Bahnbuslinien (Linie 64: Obernburg - Elsenfeld Bahnhof – Damm bach und Linie 81: Eschau - Miltenberg) verbinden Eschau mit dem öffentlichen Verkehrsnetz.

### 5.3 Bevölkerungsstruktur

In Eschau leben derzeit ca. 4.000 Einwohner, die sich auf die insgesamt vier Ortsteile und die drei Weiler verteilen.

## 6.0 Abgrenzung und Beschaffenheit des Plangebiets

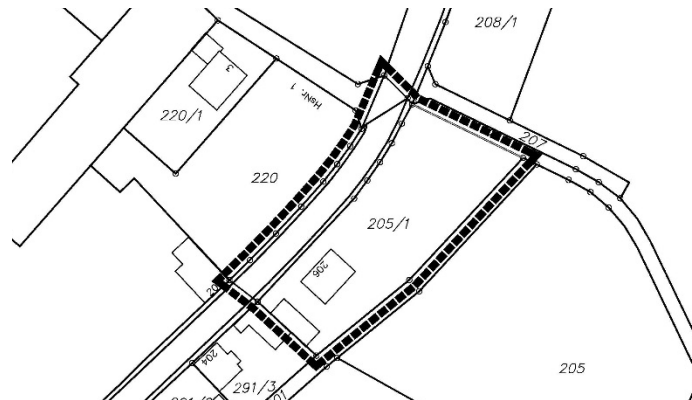
### 6.1 Lage

Das Plangebiet liegt an der östlichen Gemarkungsgrenze des Marktes Eschau, nördlich der Ortsumgehung Eschau-Sommerau im Zuge der Staatsstraße St. 2308.

Westlich des Plangebietes grenzt der derzeitige Ortsrand mit Wohnbebauung, nördlich grenzt der Bebauungsplan „Nördlich der Staatsstraße St 2308“, östlich grenzt ein Lagerplatz an das Gebiet und im Süden schließt eine intensiv mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Grünfläche an.

### 6.2 Abgrenzung und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke FINr. 205/1, 205/2, 205/3 (Baugrundstück) vollständig sowie in Teilflächen die FINr. 93/3, 93/13, 93/14 (Elsavastraße) und 212.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlich der Staatsstraße St 2308“ in Sommerau umfasst insgesamt ca.0,26 ha.

### 6.3 Beschaffenheit

Das Grundstück ist derzeit mit einem Wohnhaus und einer Garage bebaut. Ein Großteil des Grundstücks stellt sich derzeit als Rasenfläche, Hecken- und Baumbestand dar.



Das Gelände des Plangebietes weist keine nennenswerten Höhenunterschiede auf.



## 7.0 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation

### 7.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

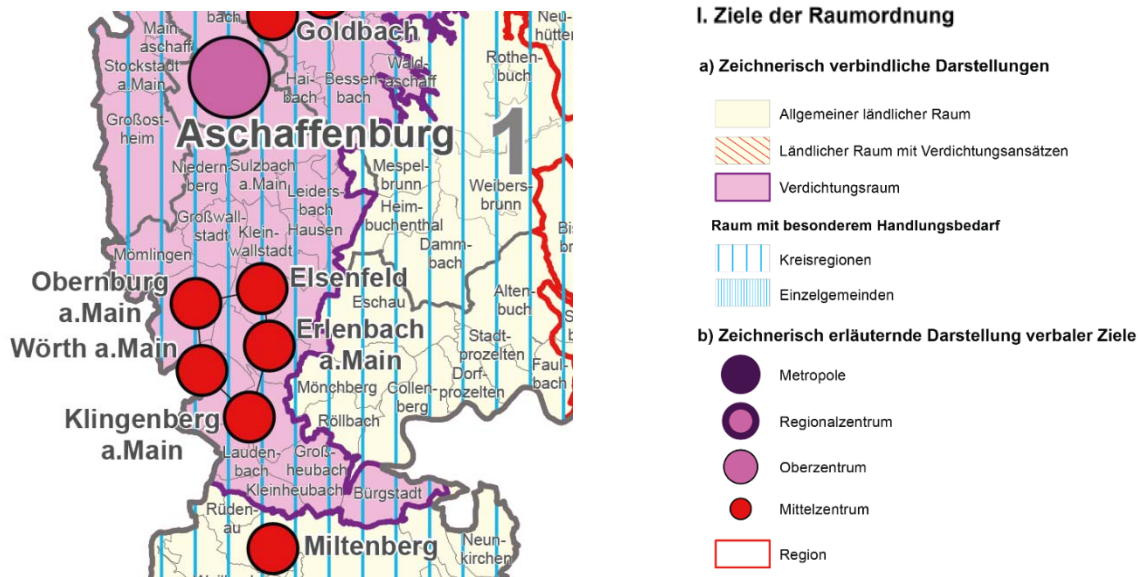


Abb. 4: Landesentwicklungsprogramm 2013 (geändert 2018, Bayern, Strukturkarte, Ausschnitt ohne Maßstab)

In der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm vom 22.08.2013 ist u.a. aufgeführt:

- **Flächensparen (Grundsatz)**  
Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.  
Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Begebenheiten angewendet werden.
- **Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Ziel)**  
In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- **Vermeidung von Zersiedelung (Grundsatz)**  
Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.  
Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn aufgrund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist (Ziel).

### 7.2 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Eschau (Bekanntmachung vom 29.11.1995) stellt für das geplante Baugrundstück als gemischte Baufläche (M) dar. Wie im Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauBG wird bei Anwendung des § 13b BauBG der Flächennutzungsplan im Wege einer Berichtigung angepasst werden.

### 7.3 Bebauungspläne

Verbindliche Bebauungspläne bestehen für das Plangebiet nicht.

Das Grundstück grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Nördlich der Staatsstraße St 2308“ Sommerau an.

## 8.0 Planung

### 8.1 Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans

Im Markt Eschau besteht große Nachfrage nach Baugrundstücken für die Errichtung von Wohngebäuden.

Der Markt Eschau legt Wert auf die Innenentwicklung, also die Bebauung freier Grundstücke innerorts, damit sollen noch vorhandene Baulücken geschlossen werden.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes grenzt unmittelbar an einen Bebauungszusammenhang nach § 34 BauGB bzw. § 30 Abs. 1 BauGB an. Das Verfahrensgebiet ist Teil einer bislang baulich nicht genutzten Fläche, welche sich nach Auffassung des Landratsamtes Miltenberg als „Außenbereich im Innenbereich“ darstellt. Es erfüllt insoweit die Anwendungskriterien des § 13 b BauGB.

Das Plangebiet eignet sich auf Grund seiner Lage gut für die beabsichtigte Baulandmobilisierung unter weitgehender Schonung von Natur und Landschaft.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Mischgebiet ausgewiesen, ein Bebauungsplan existiert hierfür noch nicht.

Ziel des Bebauungsplanes ist es Baumöglichkeiten zu schaffen. Hierfür werden Flächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

### 8.2 Städtebauliche Konzept

Die Planung verfolgt das wichtige und bedarfsgerechte Ziel Wohnraum zu schaffen und dabei den Anforderungen an heutige Wohnbedürfnisse Rechnung zu tragen.

Es sind drei freistehende Ein- oder Zweifamilienwohnhäuser geplant.

Da die geplante Bebauung den endgültigen Ortsrand nach Osten bildet, werden nur Einzelhäuser zugelassen. Damit soll ein harmonischer Übergang von der bebauten Ortslage zum freien Landschaftsraum geschaffen werden.

## 9.0 Inhalt des Bebauungsplanes

### 9.1 Art der baulichen Nutzung:

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der Lage am Ortsrand werden im Plangebiet nur Wohngebäude zugelassen, da alle anderen Nutzungen einen zu hohen unerwünschten Fahrzeugverkehr in das Wohnquartier ziehen würden.

### 9.2 Maß der baulichen Nutzung:

Das Planungsziel ist die angemessene Einbindung der angestrebten Nachverdichtung in den Bestand.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Wand- und der Firsthöhe bestimmt. Diese Kenngrößen in Verbindung mit der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen reichen aus, um das Maß der baulichen Nutzung zu bestimmen.

#### Grundflächenzahl:

Auch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 orientiert sich an der umgebenden Bebauung. Die für WA zulässigen Obergrenze nach § 17 BauNVO werden eingehalten.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind alle mit dem Hauptgebäude verbundenen Bauteile wie Terrassen, Balkone und Loggien zu berücksichtigen.

#### Geschossflächenzahl:

Die Geschossflächenzahl von 0,80 ermöglicht die Realisierung eines Erdgeschosses und eines ausgebauten Dachgeschosses.

#### Höhe der baulichen Anlagen:

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der maximalen Wand- und Firsthöhe geregelt.

Die Wandhöhe (WH) darf maximal 4,00 m, die Firsthöhe (FH) maximal 8,50 m betragen.

Der Bezugspunkt für die festgesetzten Wand- und Firsthöhen ist die Oberkante des Gehwegs. Er ist anzusetzen von der Mittelachse des Gebäudes.

### 9.3 Bauweise

#### Bauweise und Hausformen:

Um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft herstellen zu können wird die offene Bauweise festgesetzt und nur Einzelhäuser zugelassen. Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Überschreitungen sind dabei ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß mit untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO, d.h. mit Bauteilen, welche bei der Bemessung der Abstandsflächen (wie z.B. Dachüberstände, untergeordnete Balkone und Erker, etc.) außer Betracht bleiben zulässig.

#### Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden:

Um am Ortsrand keine unverhältnismäßig große Dichte zu entwickeln und um sich in die umgebende Bebauungsstruktur einzufügen, wird die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei begrenzt.

#### 9.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die bestehende Elsavastraße erschlossen. Neue öffentliche Verkehrsflächen werden nicht erforderlich. Durch die Planung kann die Verkehrsmenge geringfügig zunehmen. Die Leistungsfähigkeit des Gesamtverkehrssystems ist ausreichend, damit sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

#### 9.5 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet grenzt an keine übergeordneten Grünräume und Freiflächen an. Zur Sicherung der Durchgrünung des Plangebietes wird eine Grünordnungskonzeption erarbeitet und in den Bebauungsplan integriert.

Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen im Plangebiet getroffen:

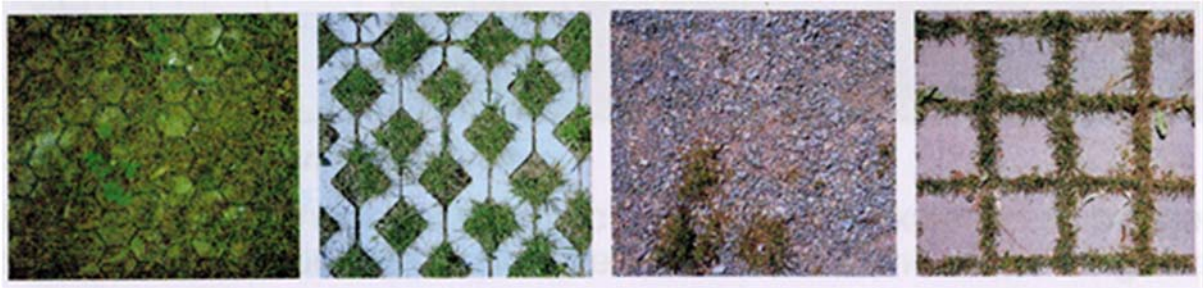
- Für die Eingrünungsmaßnahmen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze (siehe Pflanzliste gemäß den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan) zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).
- Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mindestens 1 Hochstamm-Laubbaum mind. 2. Ordnung oder ein Hochstamm-Obstbaum gemäß der Artenliste anzupflanzen.
- Festlegung einer Artenliste für die Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern der potentiell natürlichen Vegetation.

Die Ausführung hat auf den Flächen spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Flächen bzw. Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft instand zu halten.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden, sind die Vorgärten als Nutz- und Ziergarten anzulegen.

Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sind mit offenfugigen Belägen (z.B. Rasengitter- bzw. Rasenpflastersteinen oder Pflaster mit hohem Fugenanteil) auszuführen. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Terrassen.



Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sollte dies aus triftigen Gründen – u.a. bautechnischer oder verkehrstechnischer Art – nicht möglich sein, sind als Ersatz gleichwertige Bäume oder Gehölze nachzupflanzen.

Vor Beginn der Baufeldräumung bzw. der Gehölzbeseitigung sind Baumkontrollen – u.a. Kontrolle von Baumhöhlen – von einer geeigneten, fachkundigen Person vor Ort durchzuführen, um eine eventuelle Störung von europarechtlich besonders und streng geschützte Tierarten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 f. BnatSchG, § 44 und § 45 BnatSchG) (z.B. baumbewohnende/-brütende Vögel, Fledermäuse und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten) auszuschließen.

Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Miltenberg, vor Beginn der Baufeldräumung mitzuteilen!

Innerhalb der Brut- und Nistzeit (1. März bis 30. September) hat die Baufeldräumung nur nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Miltenberg, zu erfolgen.

Erforderliche Eingriffe in Gehölzbestände – d.h. Fäll- und Rodungsarbeiten – sind nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September zulässig (§ 39 Abs. 5 BnatSchG).

#### 9.6 Infrastrukturversorgung

Die bestehende Infrastruktur ist ausreichend zur Versorgung des Plangebietes dimensioniert. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

#### 9.7 Hinweise zum Rückhaltung des Oberflächenwassers:

Das anfallende Oberflächenwasser soll nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück zurückgehalten und ggf. als Brauchwasser genutzt oder versickert werden.

Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich getrennt von häuslichem Schmutzwasser zu entsorgen.

Dabei wird einer breitenflächigen Versickerung über den bewachsenen Oberboden in das Grundwasser einer Eineleitung in ein Oberflächengewässer Vorzug gegeben. Hierbei sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) zu beachten. Bei Vorhaben, die nicht unter die NWFreiV bzw. die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) (bei Einleitung in ein Oberflächengewässer) fallen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis am Landratsamt Miltenberg zu beantragen.

#### 9.8 Hinweise zum Denkmalschutz

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im Plangebiet oder im nahen Umfeld nicht bekannt, auch keine Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes bei der Stadt Würth oder beim Amt für Denkmalpflege aufgeführt sind. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern. Es bestehen keine Sichtbeziehungen zu denkmalgeschützten Gebäuden oder geschützten Kulturgütern.

### 9.9 Altlasten

Altlasten bzw. Altlastenstandorte sind im Plangebiet nicht bekannt. Treten aber z.B. bei Erdarbeiten Auffälligkeiten auf, die auf bisher noch nicht entdeckte Kontaminationen hindeuten, ist der Fachbereich Bauen und Umwelt des Kreises sofort zu verständigen.

Kampfmittel sind im Plangebiet ebenfalls nicht bekannt. Weist bei der Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und der Fachbereich Ordnung bzw. der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

### 9.10 Immissionsschutz

Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich weder aktive Gewerbenutzungen noch Sammel- oder Hauptverkehrsstraßen, von denen jeweils ggf. beeinträchtigende oder auch schädliche Emissionen durch Lärm, Abgase, Gerüche etc. ausgehen könnten. Landwirtschaftliche Immissionskonflikte mit der bestehenden Wohnbebauung sind bisher nicht bekannt. Ein Erfordernis zusätzlicher Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung wird daher nicht gesehen.

### 9.11 Barrierefreies Bauen

Auf die DIN 18040<sup>1</sup> Teil 1 "Öffentlich zugängliche Gebäude", die DIN 18040<sup>2</sup> Teil 2 „Wohnungen“ und den Art. 48 BayBO "Barrierefreies Bauen" wird hingewiesen.

---

<sup>1</sup> **DIN 18040-1** „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude“, Ausgabe 2010-10, Beuth Verlag Berlin als Ersatz für die DIN 18024-2 Ausgabe 1996-11

<sup>2</sup> **DIN 18040-2** „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen“, Ausgabe 2011-09, Beuth Verlag Berlin als Ersatz für die DIN 18025-1 Ausgabe 1992-12 und DIN 18025-2 Ausgabe 1992-12

## 10.0 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung einer hochwertigen Gestaltung im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen betreffen die Dach- und Fassadengestaltung.

### 10.1 Dächer- und Dachaufbauten

Dächer:

Um ein harmonisches Farbspektrum in der Dachlandschaft sicherstellen zu können, werden für die Hauptdächer nur einfarbige, harte Dacheindeckungen in rot, rotbraun oder anthrazit (in gedecktem Farbton) zugelassen. Gründächer sind allgemein zulässig.

Dachaufbauten:

Damit Dachaufbauten die Dachfläche nicht überbetonen können und dadurch wie ein zusätzliches Geschoss wirken, wird geregelt, dass der Anteil von Gauben, Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln maximal ein Drittel der Dachbreite bzw. der Fassadenbreite betragen darf.

Gauben:

Mit der Begrenzung der Gaubenbreite auf 1/3 der jeweiligen Dachlänge orientieren sich die Festsetzungen an der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 Abs. 8 Nr.3 BayBO - untergeordnete Dachgauben).

Aus gestalterischen Gründen ist je Einzelhaus nur eine Dachgaubenform zulässig.

Zwerchhäuser und quergestellte Giebel:

Die gleiche Drittelregelung wie bei den Gauben wird auch auf die Begrenzung der Breite von Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln übertragen.

Abstände:

Bauliche Anlagen dürfen nach Art. 8 BayBO das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten. Hierzu gehört u.a., dass Dachaufbauten Abstände zum First und zum Ortgang einzuhalten haben, damit die Dachfläche als solche ablesbar bleibt und nicht wie ein weiteres Vollgeschoss wirkt.

Dementsprechend werden zur Seite und zum First Mindestabstände festgelegt.

### 10.2 Stellplätze

Alle notwendigen Stellplätze müssen unabhängig voneinander anfahrbar sein. Hierdurch soll vermieden werden, dass auf dem Grundstück gefangene Stellplätze entstehen und die Fahrzeuge auf der Straße abgestellt werden. Vor den Garagen bzw. Carports ist dabei gegenüber dem öffentlichen Straßenraum ein Aufstellbereich von min. 5,0 m einzuhalten. Dieser darf nicht eingefriedet werden und nicht als Stellplatz angerechnet werden.

### 10.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind nicht zwingen vorgeschrieben. Zaunanlagen sind gem. BayBO zulässig. Als Einfriedungen sind Zäune und/oder Hecken zulässig.

Zäune zum öffentlichen Straßenraum sind mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Zulässige Ausführungen: Holz, Metall, Mauer, Putz. Einfriedungen aus Kunststoff sind unzulässig.

## 11.0 Verfahrensschritte

### 11.1 Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat des Marktes Eschau hat am 16.09.2019 (auf Grund des Antrages Erbgemeinschaft Herr Bruno Burkart und Herr Robert Burkart sowie Frau Renate Hasenstab vom 10.08.2019) ein Verfahren zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs.1 BauGB mit der Bezeichnung „Südlich der Staatsstraße St 2308“ Sommerau“ (Geltungsbereich Grundstück Fl.Nr. 205/1, Gemarkung Sommerau (Anwesen Elsavestr. 206 sowie 208 und 210 , 63863 Eschau)) und Festsetzung einer wohnbaulichen Nutzung (WA) im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a BauGB einzuleiten bzw. durchzuführen.

### 11.2 Öffentliche Auslegung:

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung der Planung in der Zeit vom 16.12.2019 bis einschließlich 15.01.2020 durchgeführt.

Auf die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 04.12.2019 im gemeindlichen Amts- und Mitteilungsblatt (Ausgabe Nr. 23/2019) hingewiesen.

In dem Zeitraum vom 04.12.2019 bis 15.01.2020 wird auf der Internetseite der Marktgemeinde Eschau auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans hingewiesen, der Bebauungsplan mit den Unterlagen kann im Internet eingesehen werden.

### 11.3 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB wurden die folgenden Behörden und sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange beteiligt und mit Schreiben des Marktes Eschau vom 27.11.2019 um Äußerung zu der Planung bis spätestens zum 15.01.2020 gebeten.

- Regierung von Unterfranken - Höhere Landesplanungsbehörde
- Regionaler Planungsverband – Region 1 Bayerischer Untermain
- Landratsamt Miltenberg - Untere Landesplanungsbehörde
- Landratsamt Miltenberg - Untere Bauaufsichtsbehörde
- Landratsamt Miltenberg - Untere Wasserrechtsbehörde
- Landratsamt Miltenberg - Untere Immissionsschutzbehörde
- Landratsamt Miltenberg - Untere Naturschutzbehörde
- Wasserwirtschaftsamt
- Staatliches Bauamt
- Amt für ländliche Entwicklung
- ADBV Aschaffenburg - Außenstelle Klingenberg a. Main
- Deutsche Telekom AG – Würzburg
- Bayernwerk

### 11.4 Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat des Marktes Eschau hat am 10.02.2020 den Bebauungsplan „Südlich der Staatstraße St 2308“ in Sommerau in der Fassung vom 10.02.2020 als Satzung beschlossen.