

Markt Eschau  
Landkreis Miltenberg

**Änderung Bebauungsplan  
„Nördlich der Staatsstraße St. 2308“ Sommerau**



**Begründung**

---

**Verfahrensübersicht:**

- |                         |  |
|-------------------------|--|
| 16.09.2019              | Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes „Nördlich der Staatsstraße St. 2308“ in Sommerau. |
| 27.11.2019 – 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  |

Elsfeld, 10.02.2020

Eschau,



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

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.	Planungserforderniss.....	05
3.	Rechtliche Grundlage.....	05
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.	Gründe für die Bebauungsplanänderung.....	11
9.	Planungsziel.....	11
10.	Inhalt des Bebauungsplanes.....	12
10.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
10.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
10.3	Bauweise .....	12
10.4	Verkehrerschließung.....	13
10.5	Grünordnerische Festsetzung.....	13
10.6	Infrastrukturversorgung.....	15
10.7	Hinweise zur Rückhaltung von Oberflächenwasser.....	15
10.8	Hinweise zum Denkmalschutz.....	15
10.9	Altlasten.....	15
10.10	Immissionsschutz.....	15
10.11	Barrierefreies Bauen.....	15
11.	Örtliche Bauvorschriften .....	16
11.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	16
11.2	Stellplätze.....	16
11.3	Einfriedungen.....	16

12. Auswirkungen auf die Umwelt.....	17
12.1 Grünordnung.....	17
12.2 Umweltprüfung.....	17
13. Verfahrensschritte.....	18
13.1 Aufstellungsbeschluss.....	18
13.2 Öffentliche Auslegung.....	18
13.3 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.....	18
13.4 Satzungsbeschluss.....	18

## **1.0 Planungsanlass**

Herr Rene Hauser und Frau Tina Pfeifer beabsichtigen auf den Grundstücken Fl.Nr. 337 und 337/1, Gemarkung Sommerau (Anwesen Bergstr. 6, 63863 Eschau) ein Wohnhaus mit Garage / Carport zu errichten.

Das geplante Vorhaben ist in der Planung der Knapp und Kubitzka Partnergesellschaft mbB, Miltenberg, vom 06.06.2019, detailliert dargestellt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Nördlich der Staatsstraße St 2308“ Sommerau.

Das Landratsamt Miltenberg hat im Rahmen eines Gesprächstermins am 02.07.2019 im Landratsamt Miltenberg – Dienststelle Obernburg a. Main mitgeteilt, dass das geplante Vorhaben grundsätzlich genehmigungsfähig ist, aber für die abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehene Lage des geplanten Vorhabens außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sowie die vorgesehene Dachform des Wohnhauses (Pult-/Flachdach – festgesetzt: Sattel- oder Walmdach) und die vorgesehene Dachneigung des Wohnhauses (Dachneigung 12° - festgesetzt: Dachneigung 24° - 35 ° keine Befreiung erteilt werden kann.

Das Landratsamt Miltenberg hat, um das geplante Vorhaben realisieren zu können, empfohlen, den Bebauungsplan „Nördlich der Staatsstraße St 2308“ Sommerau zu ändern (vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB).

Herr Rene Hauser hat mit E-Mail vom 02.07.2019 beantragt, den Bebauungsplan „Nördlich der Staatsstraße St 2308“ Sommerau zu ändern; gleichzeitig hat er sich bereit erklärt, die Kosten für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens zu tragen.

Der Marktgemeinderat beschließt auf Grund des Antrages von Herrn Rene Hauser vom 02.07.2019 (gemäß der Empfehlung des Bau-, Natur- und Umweltausschusses vom 22.07.2019) ein Verfahren zur Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Nördlich der Staatsstraße St 2308“ Sommerau (Änderung der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der Festsetzungen über die Baugrenzen sowie über die Dachform und die Dachneigung im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 337 und Fl.Nr. 337/1, Gemarkung Sommerau (Anwesen Bergstr. 6, 63863 Eschau)) einzuleiten bzw. durchzuführen (vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB).

## **2.0 Planerforderniss**

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 Änderung des Bebauungsplans ist, wie bereits unter Punkt 1. ausgeführt, der Antrag von Herrn Rene Hauser.

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.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die Voraussetzung zur Realisierung des geplanten Vorhabens zu schaffen.

## **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 § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) 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**

Die Änderung des Bebauungsplanes „Nördlich der Staatsstraße St 2308“ soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Rechtsgrundlage der vereinfachten Änderung ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. 1722) geändert worden ist.

Das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB kann u.a. für die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes angewandt werden, wenn:

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) begründet oder vorbereitet wird,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die Prüfung ergab, dass kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß Anlage 1 UVPG begründet wird, da bereits seit dem 19.08.1983 Planrecht für den überplanten Bereich besteht und es sich somit um bereits beplanten Innenbereich handelt. Lediglich die Veränderung der Nutzungsart und die Anpassung des Planrechts an die bestehende Bebauung lösen kein UVP-pflichtiges Vorhaben aus.

Weiterhin werden keine Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB beeinträchtigt. (Siehe hierzu auch Punkt 7. „Auswirkungen auf die Umwelt“).

Als dritte Zulässigkeitsvoraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB ist zu prüfen, ob die Grundzüge der Planung berührt werden. Die Grundzüge der Planung gelten als berührt, wenn die wesentlichen, den gesamten Plan charakterisierenden, Planinhalte berührt werden. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, wenn die Auswirkungen der Änderung räumlich begrenzt oder die Änderung für das Plankonzept marginal ist. Die Grundzüge der Planung sind in diesem Fall nicht berührt, da der Gebietscharakter unverändert bleibt.

Die materiellen Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß §13 BauGB sind gegeben.

**Im vereinfachten Verfahren wird gemäß §13 Abs. 3 BauGB von folgenden Verfahrensschritten und Bestandteilen des Bebauungsplanes abgesehen:**

- Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Umwelterklärung nach §10 Abs. 4 BauGB,
- von der Angabe in der Bekanntmachung, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind.

Auch wenn die Umweltprüfung und der Umweltbericht entfällt, sind dennoch die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beschreiben, zu bewerten und es sind die Vorschriften zum § 1a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen. Ein Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht durchzuführen.

Weiterhin kann von der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die förmliche Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgen.

## 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 Unteraulenburg 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

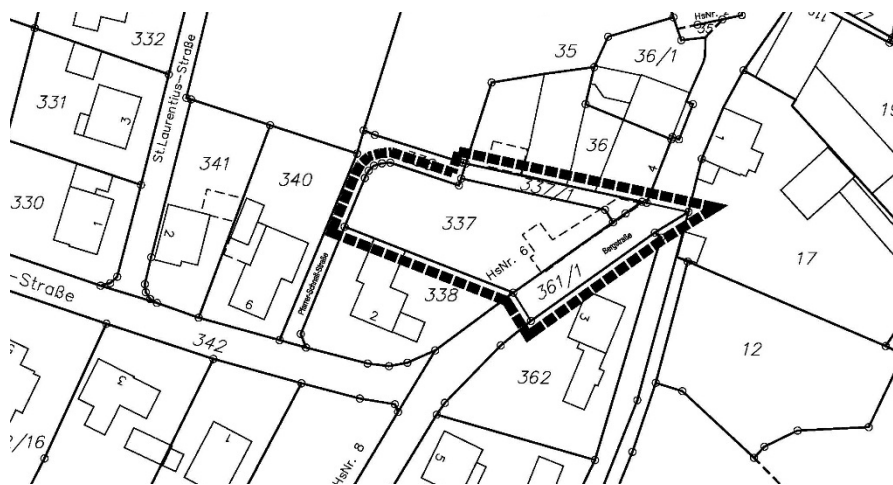
### 6.1 Lage

Das Plangebiet liegt an der westlichen Gemarkungsgrenze des Marktes Eschau, unterhalb des Friedhofs von Sommerau.

Westlich des Plangebietes grenzt die Pfarrer-Schnall-Straße, nördlich grenzt die FINr. 36, östlich grenzt die Bergstraße und im Süden schließt die FINr. 338 an.

### 6.2 Abgrenzung und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke FINr. 337 und 337/1 (Baugrundstück) vollständig sowie in Teilflächen die FINr. 361/1 und (Bergstraße).



Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans „Nördlich der Staatsstraße St 2308“ in Sommerau umfasst insgesamt ca. 0,12 ha.

### 6.3 Beschaffenheit

Der Planungsbereich stellt sich derzeit als Rasenflächen, Hecken- und Baumbestand dar.



Das Gelände des Plangebietes ist hangig und weist ein Höhenunterschied von ca. 8,00 m auf.



## 7.0 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation

### 7.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

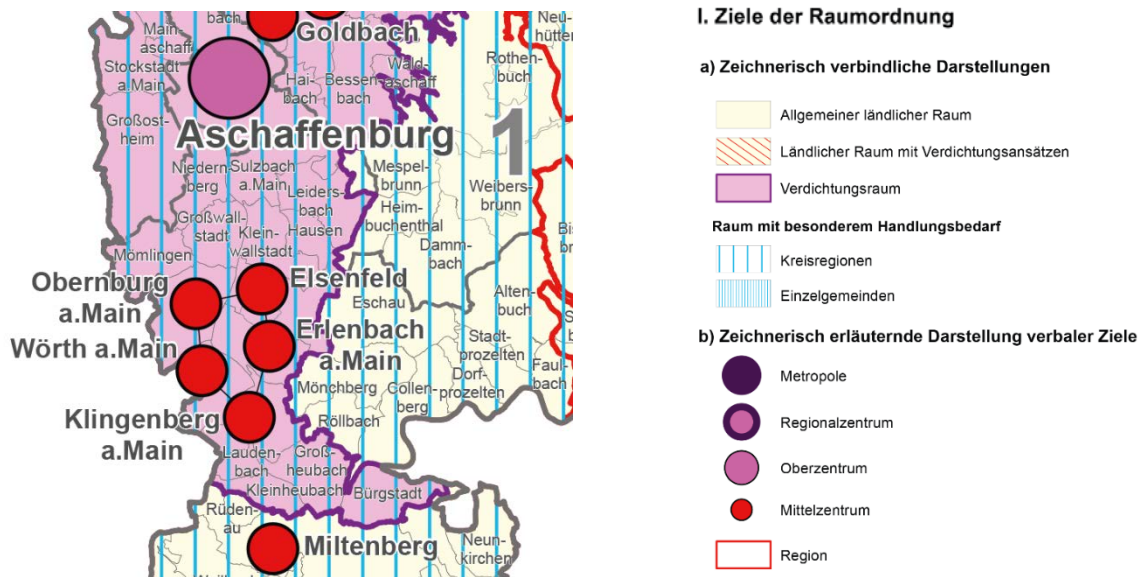


Abb. 4: Landesentwicklungsprogramm 2013 (geändert 2018, Bayern, Strukturkarte, Ausschnitt ohne Maßstab)

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).

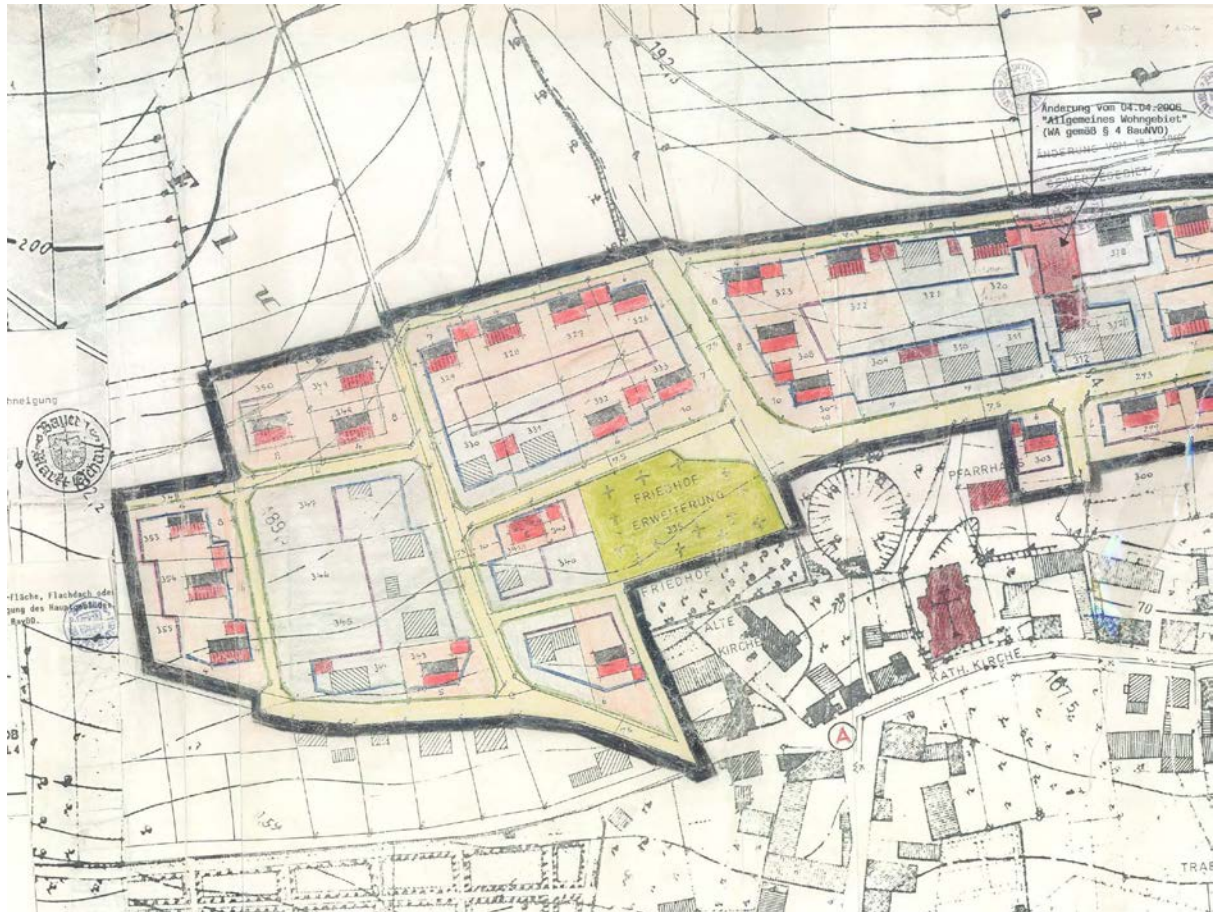
### 7.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der darin zulässigen Nutzung wird der städtebaulichen Zielvorstellung des Flächennutzungsplanes folglich Rechnung getragen. Die Inhalte des Bebauungsplanes entsprechen somit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

### 7.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet existiert ein Bebauungsplan „Nördlich der Staatsstraße Nr. 2308“ in Sommerau.

Das geplante Vorhaben liegt außerhalb der festgesetzten Baugrenzen.  
Des weiteren weicht die festgesetzte Dachform (Sattel- oder Walmdach) und die Dachneigung von 24 - 35 ° vom geplanten Vorhaben ab.



## **8.0 Gründe für die Bebauungsplanänderung**

Für den Bereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung existiert ein rechtsgültiger Bebauungsplan „Nördlich der Staatsstraße Nr. 2308“, der in seiner ursprünglichen Fassung aus dem Jahr 1965 stammt.

Ein wichtiger Gesichtspunkt bei der Umsetzung von Bebauungsplänen ist deren zeitlich unbefristete Bindungswirkung. Der Bebauungsplan hat die Aufgabe, nicht nur kurzfristig anstehende Bauabsichten zu koordinieren, sondern dies langfristig über die erstmalige Bebauung der Grundstücke hinaus zu leisten.

In der Architektur, wie auch im Allgemeinen in der Gesellschaft, verändern sich allerdings die Leitbilder und Vorstellungen im Laufe der Zeit. Dies bleibt nicht ohne Auswirkungen auf die Bebauungspläne. Festsetzungen, die bei ihrer Aufstellung unter den damaligen Gesichtspunkten und Bedingungen noch angebracht waren, können daher nach einigen Jahren überholt sein.

Es ist Aufgabe der Gemeinden, diesen veränderten städtebaulichen Entwicklungen Rechnung zu tragen und die Bauleitpläne dahingehend zu überprüfen, ob diese aktualisiert und überarbeitet werden müssen. Ein derartiger Mangel kann nicht durch ständige Befreiungen ausgeglichen werden. Über Befreiungen sollte die grundsätzliche städtebauliche Konzeption möglichst nicht verändert werden.

Auch die wirtschaftliche und ökologische Entwicklung zum verstärkt energiebewussten, kosten- und flächensparendem Bauen beeinflusst die Umsetzung von Bebauungsplänen. (vgl. Oberste Baubehörde im Bayerischen Innenministerium, Arbeitsblätter für die Bauleitplanung, Schlanke Bebauungspläne für Wohngebiete).

Unter Beachtung dieser Zielsetzungen ergibt sich die Notwendigkeit, den Bebauungsplan „Nördlich der Staatsstraße Nr. 2308“ den veränderten wirtschaftlichen, architektonischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen anzupassen.

## **9.0 Planungsziel**

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

Der Bebauungsplan unterstützt ergänzend das stadtstrukturelle Oberziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Neuversiegelungen sollen auf das notwendige Maß beschränkt werden, sodass der Boden geschont wird.

Die Ziele der Planung werden in der Änderung des Bebauungsplanes „Nördlich der Staatsstraße St. 2308“ in Sommerau durch entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen ausformuliert und gesichert (vgl. nachfolgendes Kapitel).

## 10.0 Inhalt des Bebauungsplanes

### 10.1 Art der baulichen Nutzung:

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

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

### 10.2 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) 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.

#### Höhe der baulichen Anlagen:

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

Die Wandhöhe (WH) darf maximal 8,50 m, die Firsthöhe (FH) maximal 10,00 m betragen.

Der Bezugspunkt für die festgesetzten Wand- und Firsthöhen ist die südöstliche Grundstücksgrenze (PP - 2,10 m).

### 10.3 Bauweise

#### Bauweise und Hausformen:

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. 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.

Das Plangebiet wird gemäß § 22 BauNVO als offene Bauweise mit einem Einfamilienhaus, mit insgesamt 2 Geschossen überplant.

Die in Artikel 6 Abs. 5 BayBO vorgegebenen Abstandsflächen der Baukörper untereinander im Plangebiet können mit der geplanten Bebauung nicht eingehalten werden, die Abstandsflächen überlagern sich in Teilbereichen. Es wird im Bebauungsplan festgelegt, dass die Abstandsflächen der Baukörper zueinander bis auf das Maß der festgesetzten Baugrenzen reduziert werden kann.

Gemäß Artikel 6 Abs. 5 Nr. 3 der BayBO sind geringere Abstandsflächen unter folgenden Voraussetzungen möglich:

"Wenn Beleuchtung mit Tageslicht sowie Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben, Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen und soweit die Tiefe der Abstandsflächen die Maße des Artikel 6 Abs. 7 Nr. 2 der BayBO unterschreitet, nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden".

Die Voraussetzungen sind hinsichtlich der Beleuchtung, Belüftung und des Brandschutzes für eine mögliche Reduzierung der Abstandsflächen gegeben. Eine ausreichende Beleuchtung mit Tageslicht kann durch die geplanten Versätze der Baukörper untereinander ebenfalls gewährleistet werden.

Für den Bereich, in dem keine Vermassung vorgenommen wurde gilt Art. 6 mit Ausnahme von Abs. 5 Satz 3 BayBO. Soweit im Planteil mittels Maßzahl andere Abstandsflächen festgesetzt wurden gilt Artikel 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO.

Zur Berücksichtigung der Interessen der Nachbarn ist im Bebauungsplan insbesondere festgesetzt, dass keine Dachaufbauten zulässig sind.

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden:

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

#### 10.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die bestehende Elsavestraße erschlossen. Neue öffentliche Verkehrsflächen werden nicht erforderlich.

#### 10.5 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).

## 10.6 Infrastrukturversorgung

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

## 10.7 Hinweise zum Rückhaltung des Oberflächenwassers:

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

Grundsätzlich ist anfallendes Niederschlagswasser getrennt von häuslichen Abwasser zu beseitigen.

Eine Versickerung über den bewachsenen Oberboden in das Grundwasser wird einer Einleitung in ein Oberflächengewässer vorgezogen. Bei einer Versickerung sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Sollte die NWFreiV nicht greifen, wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen.

## 10.8 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.

## 10.9 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.

## 10.10 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.

## 10.11 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

## 11.0 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 und die Reduzierung der Abstandsflächen innerhalb des Plangebietes.

### 11.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:

#### Dächer:

Innerhalb des Baufensters sind Flachdächer, Pultdächer, symmetrische Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 0°-35° zulässig. Bei einseitigen Pultdächern ist eine Dachneigung von max. 15° zulässig. Gründächer werden empfohlen. Kniestöcke mit einer Höhe von max. 0,50 m von OK Rohdecke bis UK Fußpfette (an der Innenseite des Dachraumes gemessen) sind erlaubt.

Die Dachüberstände dürfen Giebelseitig max. 50 cm betragen.

Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen beziehen sich jeweils auf das Hauptdach.

#### Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind unzulässig.

#### Solarthermie- und Photovoltaikanlagen:

Solarthermie und Photovoltaikanlagen sind nur in die Dachfläche oder als Fassadenelemente in die Fassade (max. 10 cm vorstehend und gleicher Winkel wie jeweiliges Bauteil) zulässig. Aufständereien auf dem Dach, die über die Dachfläche hinaus oder in einem anderen Winkel als der Dachneigung sind nicht zulässig.

### 11.2 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.

### 11.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind nicht zwingend 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.



## **12.0 Auswirkungen auf die Umwelt**

### **12.1 Grünordnung:**

Die Frage des Eingriffs in Natur und Landschaft ist in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen.

Durch die Änderung des bereits rechtswirksamen Bebauungsplans „Nördlich der Staatsstraße St 2308“ Sommerau ergeben sich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für die Umwelt. Die Bebauung ist zum überwiegenden Teil bereits vorhanden. Durch die Planänderung werden keine zusätzlichen Bereiche erfasst. Ebenso wenig ist eine Verdichtung der Bebauung vorgesehen.

Es sind daher keine Eingriffe zu erwarten, die auszugleichen sind, so dass sich die Frage der Eingriffsregelung nicht stellt.

### **12.2 Umweltprüfung:**

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB in der Fassung von Januar 2015 wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Aus diesem Grund ist für die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführende Änderung des Bebauungsplanes „Nördlich der Staatsstraße St 2308“ Sommerau eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

Auswirkungen auf die Umwelt sind mit der Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Nördlich der Staatsstraße St 2308“ Sommerau nicht verbunden. Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind nicht betroffen. In Bezug auf das Landschaftsbild wird kein veränderter Effekt erzielt.

Das Maß der möglichen baulichen Ausnutzung wird durch die vereinfachte Änderung nicht erhöht. Somit ergeben sich hieraus keine negativen Umweltauswirkungen. Durch das Beibehalten der überbaubaren Flächen und der sonstigen baulichen Nutzung kommt es zu keiner Verschlechterung der Situation gegenüber der bestehenden Planung.

## 13.0 Verfahrensschritte

### 13.1 Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat beschließt auf Grund des Antrages von Herrn Rene Hauser vom 02.07.2019 (gemäß der Empfehlung des Bau-, Natur- und Umweltausschusses vom 22.07.2019) ein Verfahren zur Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Nördlich der Staatsstraße St 2308“ Sommerau (Änderung der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der Festsetzungen über die Baugrenzen sowie über die Dachform und die Dachneigung im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 337 und Fl.Nr. 337/1, Gemarkung Sommerau (Anwesen Bergstr. 6, 63863 Eschau)) einzuleiten bzw. durchzuführen.

### 13.2 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 ab dem 04.12.2019 im Internet eingesehen werden.

### 13.3 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 Denkmalschutzbehörde
- Landratsamt Miltenberg - Untere Immissionsschutzbehörde
- Landratsamt Miltenberg - Untere Naturschutzbehörde
- Amt für ländliche Entwicklung
- ADBV Aschaffenburg - Außenstelle Klingenberg a. Main
- Deutsche Telekom AG – Würzburg
- Bayernwerk

### 13.4 Satzungsbeschluss

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