

Markt Eschau
Landkreis Miltenberg

**Änderung eines Bebauungsplans
„Nördlich der Staatsstraße St. 2308“ in Sommerau**



Begründung

Verfahrensübersicht:

16.09.2019	Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes „Nördlich 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
xx.xx.20xx	Satzungsbeschluss
	Rechtskräftig nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB

Elsenfeld, 11.11.2019

Eschau,



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

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.	Rechtliche Grundlage.....	05
3.	Verfahren.....	06
4.	Lage.....	07
4.1	Lage am bayerischen Untermain.....	07
4.2	Verkehrsanbindung.....	07
4.3	Bevölkerungsstruktur.....	07
5.	Abgrenzung und Beschaffenheit des Plangebiets.....	08
5.1	Lage.....	08
5.2	Abgrenzung des Plangebiets.....	08
5.3	Beschaffenheit.....	08
6.	Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation.....	09
6.1	Landesentwicklungsprogramm.....	09
6.2	Flächennutzungsplan.....	09
6.3	Bebauungspläne.....	10
7.	Planungsziel.....	10
8.	Inhalt des Bebauungsplanes.....	11
8.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
8.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
8.3	Bauweise	11
8.4	Verkehrerschließung.....	12
8.5	Grünordnerische Festsetzung.....	12
8.6	Infrastrukturversorgung.....	14
8.7	Hinweise zur Rückhaltung von Oberflächenwasser.....	14
8.8	Hinweise zum Denkmalschutz.....	14
8.9	Altlasten.....	14
8.10	Immissionsschutz.....	14
8.11	Barrierefreies Bauen.....	14
9.	Örtliche Bauvorschriften	15
9.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	15
9.2	Stellplätze.....	15
9.3	Einfriedungen.....	15

10. Verfahrensschritte.....	16
10.1 Aufstellungsbeschluss.....	16
10.2 Öffentliche Auslegung.....	16
10.3 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.....	16

1.0 Planungsanlass

Herr Rene Hauser und Frau Tina Pfeifer beabsichtigen auf dem Grundstück Fl.Nr. 337, 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 (DN 12° - festgesetzt: DN 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 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.

3.0 Verfahren

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGB 2007) wurde zum 01.01.2007 der § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ neu eingeführt. Diese können für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Stadt einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
 - a) weniger als 20.000 qm
 - b) 20.000 bis weniger als 70.000 qm, wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Der Begriff der Innenentwicklung bezieht sich daher vor allem auf innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Flächen.

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca.1.227 m². Das Plangebiet schließt an bestehende Bebauung bzw. ausgewiesene Baugebiete an.

Der Schwellenwert gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB einer zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall, bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,40 für das Wohngebiet und damit einer zulässigen Grundfläche von ca. 390 m², nicht erreicht. Die geplante Nachverdichtung kann somit im Rahmen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung ermöglicht werden.

Ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet. Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1. Nr. 1 BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

4.0 Lage

4.1 Lage am bayerischen Untermain

Der Markt Eschau mit seinen Ortsteilen Eschau, Hobbach, Sommerau und Wildensee sowie den Weilern Ober- und Unteraulenchbach 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.



4.2 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.

4.3 Bevölkerungsstruktur

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

6.0 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation

6.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

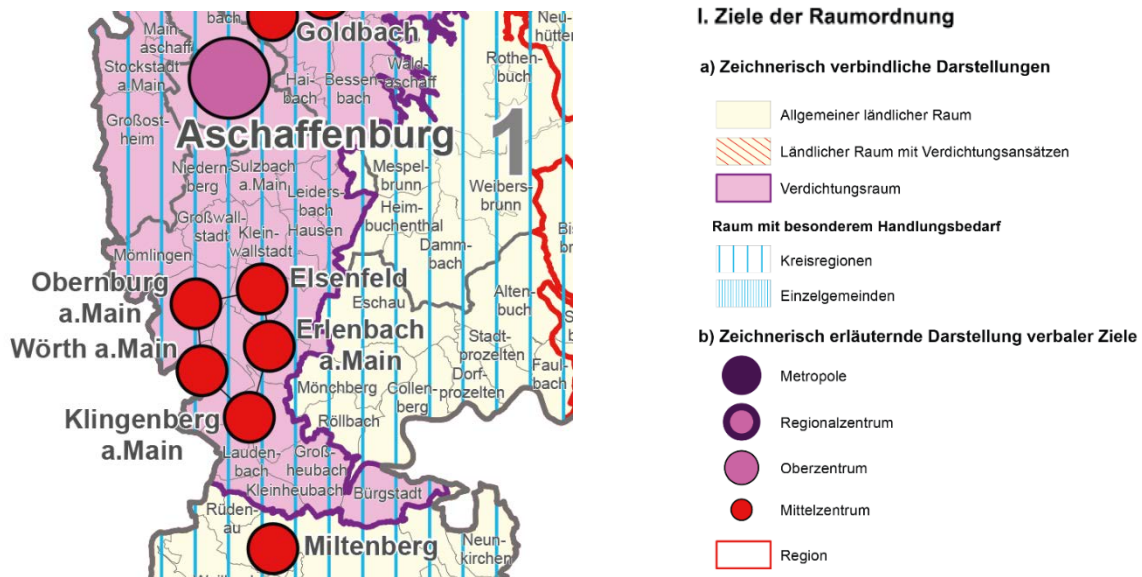


Abb. 4: Landesentwicklungsprogramm 2013 (geändert 2018, Bayern, Strukturkarte, Ausschnitt ohne Maßstab)

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).

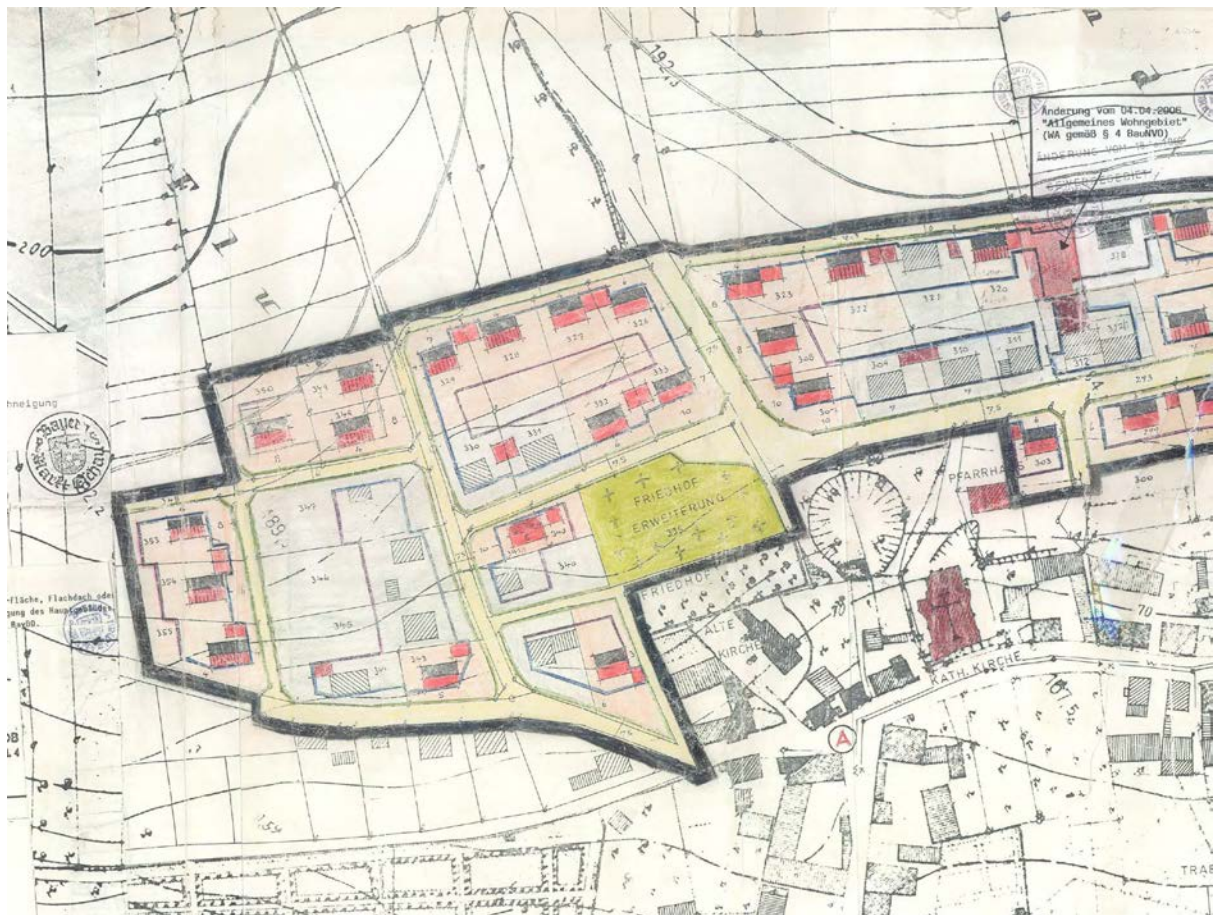
6.2 Flächennutzungsplan

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.

6.3 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.



7.0 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).

8.0 Inhalt des Bebauungsplanes

8.1 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.

8.2 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).

8.3 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.

8.4 Verkehrserschließung

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

8.5 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 m² 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.



Die großkronigen Laubbäume 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 Laubbäume 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).

8.6 Infrastrukturversorgung

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

8.7 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 (TRENKW) zu beachten. Sollte die NWFreiV nicht greifen, wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen.

8.8 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.

8.9 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.

8.10 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.

8.11 Barrierefreies Bauen

Auf die DIN 18040¹ Teil 1 "Öffentlich zugängliche Gebäude", die DIN 18040² Teil 2 „Wohnungen“ und den Art. 48 BayBO "Barrierefreies Bauen" wird hingewiesen.

¹ 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

² 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

9.0 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.

9.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:

Dächer:

Innerhalb des Baufensters sind Flachdächer, Pultdächer, symmetrische Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung von von 0°-35° zulässig. Bei einseitigen Pultdächern ist eine Dachneigung von max. 15° zulässig. 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.

9.2 Stellplätze

Um zu vermeiden, dass „gefangene“ Stellplätze auf der Straße abgestellt werden, wird gefordert, dass alle notwendigen Stellplätze unabhängig voneinander anfahrbar anzuordnen sind. Pro Grundstück ist nur eine Zufahrt zulässig.

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.

9.2 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.

10.0 Verfahrensschritte

10.1 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.

10.2 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 16.12.2019 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.

10.3 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 xx.11.2019 Nr. xxxx/Wö 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 Naturschutzbehörde
- Amt für ländliche Entwicklung
- ADBV Aschaffenburg - Außenstelle Klingenberg a. Main
- Deutsche Telekom AG – Würzburg
- Bayernwerk