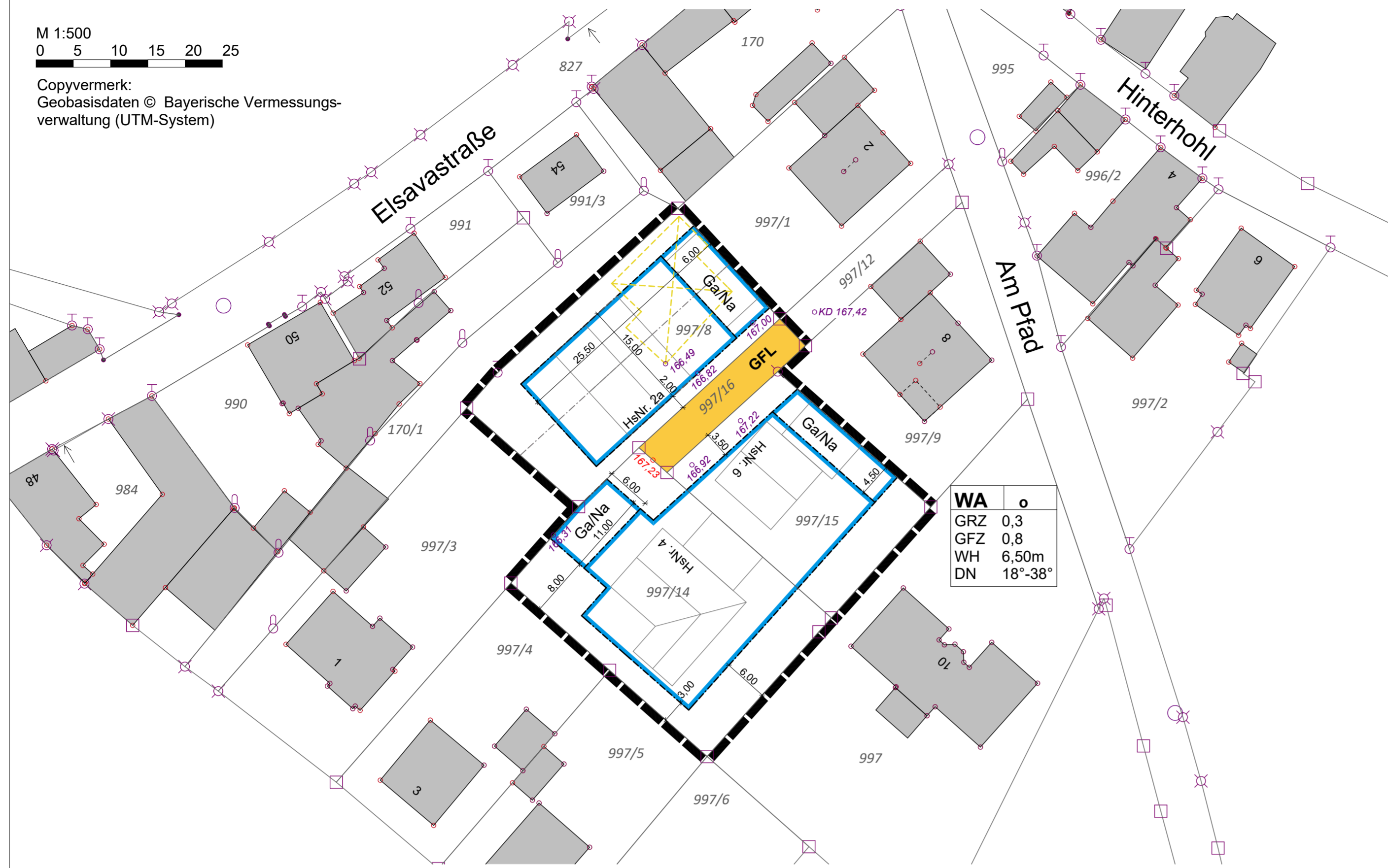


M 1:500
0 5 10 15 20 25

Copyvermerk:
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungs-
verwaltung (UTM-System)



WA	o
GRZ	0,3
GFZ	0,8
WH	6,50m
DN	18°-38°

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 das Gesetz vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587), der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) und der **(Planzeichenverordnung - PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und BauNVO)

█ Grenze des Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

1.1 **Allgemeine Wohngebiete**
(§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

WA
Von den Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne von Homeofficeplätzen allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

Alle sonstigen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO)

2.1 **Höhe baulicher Anlagen**
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1.1 **Wandhöhen**

WH Die Wandhöhen werden wie folgt festgesetzt:

Hauptgebäude maximal 6,50 m,
Garagen und Nebenanlagen maximal 3,0 m.

Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.

Bezugspunkt
Der Bezugspunkt für die festgesetzten Wandhöhen ist Oberkante Gehweg / Straße. Er ist an der Straßenbegrenzungslinie vor der Mittelachse des betroffenen Gebäudes anzusetzen.

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

GRZ Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt.

2.1.3 **Geschossflächenzahl**
(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO)

GFZ Die Geschossflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt:

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

o Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

█ **Baugrenze** (§ 23 BauNVO)

Verfahrensfreie Bauvorhaben bis 12 m² Grundfläche und einer Wandhöhe von maximal 3,0 m sowie Stellplätze, Zufahrten und Wege sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie

■ Private Verkehrsfläche

5. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a und Abs. 6 BauGB i. V. m. Art. 7 BayBO)

5.1 **Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

5.1.1 **Anpflanzen von Bäumen**

Auf den Grundstücken ist ein einheimischer hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bestehende Bäume können angerechnet werden.

Pflanzenvorschlagslisten: (Beispiele für heimische, standortgerechte Laubgehölze)

Pflanzqualität Hochstamm: 3 x verpflanzt, 16 - 18 cm Stammumfang
Pflanzenqualität Obstbaum: lokaltypische Sorten, 10-12 cm Stammumfang

Bäume

Felsenbirne (Amelanchier lamarckii)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Baumhasel (Corylus colurna)
Holzapfel (Malus sylvestris)
Vogelkirsche (Prunus avium)

Hochstamm-Obstbäume:

Baumanns Renette
Blenheimer Renette
Brettacher
Wallstadter Rosenapfel

5.1.2 **Erhaltung von Bäumen**

Bestehende Bäume sind, wenn keine unzumutbaren Gründe dagegen sprechen, zu erhalten. Für jeden Baum, der entfallen muss und der gemessen in 1 m Höhe mehr als 20 cm Stammdurchmesser aufweist, ist auf dem jeweiligen Grundstück eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

5.1.3 **Garagendachbegrünung**
Dächer von Garagen mit einer Neigung bis 7° sind extensiv zu begrünen.

5.2 **Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen**

Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung gewährleistet ist. Ein Anschluss dieser Flächen an den Mischwasserkanal ist unzulässig.

5.3 **Artenschutz**

5.3.1 **Unmittelbar vor dem Abbruch des Nebengebäudes** sind von einer geeigneten, fachkundigen Person die relevanten Bereiche auf Fledermausbesatz bzw. Vogelbruten zu überprüfen. Werden hierbei Fledermäuse bzw. brütende Vögel festgestellt, so sind die Bauarbeiten zu stoppen, bis die Tiere das Gebäude verlassen haben. Das Vorgehen ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

5.3.1 **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 vor Beginn der Gehölzbeseitigung mitzuteilen.

6. **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Auf der Parzelle Fl. Nr. 997/16 werden Geh- und Fahr-, und Leitungsrechte zugunsten der Anwohner und Anlieger der Parzellen Fl. Nrn. 997/8, 997/14 und 997/15 festgesetzt.

Darüber hinaus werden auf der Parzelle Fl. Nr. 997/16 Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

7. **Sonstige Planzeichen**

Ga/Na Garagen und Nebenanlagen

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

1. **Dachgestaltung**

1.1 **Dachform und Dachneigung**

1.1.1 **Dachform**
Es sind nur Sattel- oder Walmdächer zulässig.

1.1.2 **Dachneigung**
Für Hauptgebäude wird die Dachneigung mit 18° bis 38° festgesetzt.

Vordächer, Anbauten, Dachaufbauten sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen auch mit geringeren Dachneigungen und Flachdächern ausgebildet werden.

1.2 **Dachfarbe**

Für die Hauptdächer sind nur matte einfarbige Dacheindeckungen in rot oder rotbraun oder anthrazit zulässig. Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen wird begrüßt.

2. **Dachaufbauten**

2.1. **Zwerchhäuser und quergestellte Giebel**

Die Breite von Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln darf maximal ein Drittel der Fassadenbreite aufweisen.

2.2 **Dachgauben**

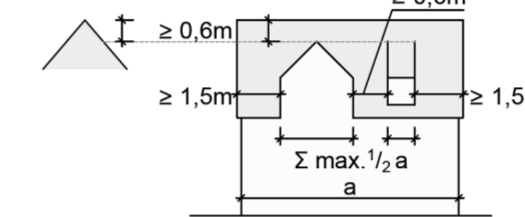
Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Je Einzelhaus ist nur eine Dachgaubenform zulässig. Die Breite von Dachgauben darf insgesamt maximal ein Drittel der Dachbreite aufweisen.

2.3 **Gauben, Zwerchhäuser und quergestellte Giebel**

Insgesamt darf der Anteil von Gauben, Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln maximal die Hälfte der Fassadenbreite betragen.

2.4 **Abstände**

Der Abstand der Firsthöhe von Gauben, Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln zur Firsthöhe des Hauptdaches muss, senkrecht gemessen, mindestens 0,60 m betragen.



Der Abstand von Gauben, Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln zur seitlichen Gebäudeaußenwand muss mindestens 1,50 m und untereinander mindestens 0,60 m betragen.

3. **Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO.

4. **Einfriedigungen**

Einfriedigungen zur Straße sind höchstens 1,0 m hoch und zur seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze höchstens 2,0 m hoch auszubilden.

5. **Freiflächengestaltungsplan**

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. In diesem ist darzustellen, ob die bestehenden Bäume erhalten werden bzw. wo und in welcher Art Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück vorgenommen werden.

C. Hinweise

1. **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**

1.1 **Bodendenkmäler**

Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach Art. 8 Denkmalrechtsgesetz 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 Denkmalrechtsschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. **Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**
(§ 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB)

2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht kein Verdacht auf Schadstoffbelastungen des Bodens. Gefährdungen für die Nutzung und die Umwelt sind dennoch auszuschließen. Gegebenenfalls kontaminierter Erdaushub ist entsprechend der abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen. Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen vom Bauherrn eigenverantwortlich einzuhalten. Im Falle organoleptischer Auffälligkeiten sind die Kreisverwaltungsbehörde und das Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zu verständigen.

2.2 Vor Beginn von geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen ist eine systematische Überprüfung nach Kampfmitteln auf den Grundstücksflächen nach dem neuesten Stand der Technik durchzuführen und alle weiteren Anforderungen, die mit dieser Untersuchung verbunden sind, durchzuführen.

3. **Artenschutz**

3.1 **Baufeldräumung**

Gehölzbeseitigungen sind nur zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar eines Jahres zulässig. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen.

Der **Abbruch des Nebengebäudes** ist im Zeitraum vom 1. November bis Ende Februar durchzuführen. Sollte ein Abriss des Gebäudes in diesem Zeitraum nicht möglich sein, so ist der Gebäudeabbruch zum Schutz möglicherweise übertagender Fledermäuse bzw. Vogelbruten im Rahmen einer Umweltbaubegleitung durch einen Biologen zu begleiten.

3.2 **Oberboden**

Oberboden ist möglichst innerhalb des Baugebietes zu sichern und wieder zu verwenden. Der Boden ist fachgerecht in Mieten zu lagern. Bei der Lagerung von mehr als 3 Monaten in der Vegetationszeit ist eine Zwischenbegrünung zum Schutz von unerwünschter Vegetation und Erosion durchzuführen.

4. **Plangrundlage**

Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020“.

5. **Sonstiges**

Die Änderung des Bebauungsplans „Ortsgebiet Süd-West“ ersetzt die Urfassung sowie alle früheren Änderungen des Bebauungsplans „Ortsgebiet Süd-West“ innerhalb seines Geltungsbereichs vollständig.

■ vorhandene Gebäude

✉ abzubrechende Gebäude

— vorhandene Flurstücksgrenze

- - - geplante Grundstücksgrenze

o 164,74 Bestandshöhen in müNN

o 167,23 Geplante Höhen in müNN

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan ist durch Beschluss des Gemeinderates vom 22.06.2020 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt und am 08.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung in der Fassung vom 22.06.2020 wurde gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB in der Zeit vom 16.07.2020 bis einschließlich 17.08.2020 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 am Verfahren beteiligt.

Der Markt Eschau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ___2020 den Bebauungsplan in der Fassung vom ___2020 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Eschau, ___2020
Gerhard Rüth
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:
Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom ___2020 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ___2020 identisch ist.

Markt Eschau, ___2020
Gerhard Rüth
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom ___2020 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan 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. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Markt Eschau, ___2020
Gerhard Rüth
Erster Bürgermeister

MARKT ESCHAU LANDKREIS MILTENBERG

Änderung des Bebauungsplans "Ortsgebiet Süd-West"
ENTWURF

Datum: 22.06.2020

M 1:500



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