

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 Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBl. Nr. 381) 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

- Grenze des Geltungsbereiches (§ 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 Computerarbeitsplätzen 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 Erdgeschossrohfußbodenhöhe**
Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe muss mindestens 0,25 m über Oberkante Straße liegen.
 - 2.1.2 Wandhöhen**
Die Wandhöhe wird wie folgt festgesetzt:
im WA 1 maximal 6,50 m
im WA 2 maximal 4,50 m
Zwerchhäuser maximal 6,50 m.
- Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.
- Bezugspunkt**
Der Bezugspunkt für die festgesetzten Erdgeschossrohfußboden- und Wandhöhen ist Oberkante Gehweg/ Straße. Er ist an der Straßenbegrenzungslinie vor der Mittelachse des betroffenen Gebäudes anzusetzen.
- 2.1.3 Grundflächenzahl**
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
GRZ Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.
 - 2.1.4 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.

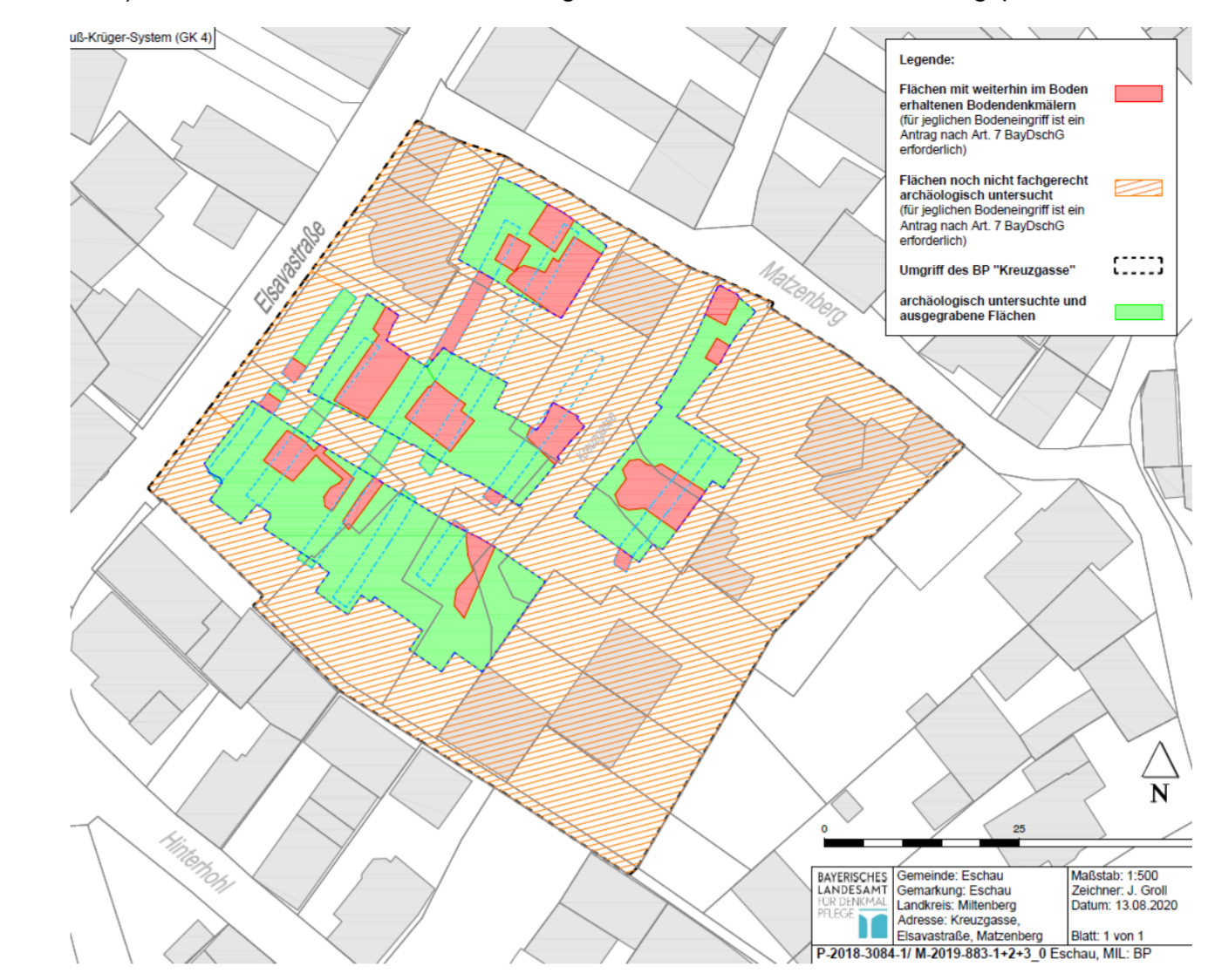
- ▶ Zwingende Grenzbebauung**
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)**
- 3.1 Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Wege**
Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Wege sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die maximal zulässige Fläche wird durch die Grundflächenzahl begrenzt.
- 3.2 Sonstige verfahrensfreie Bauvorhaben**
Sonstige verfahrensfreie Bauvorhaben bis 12 m² Grundfläche und einer Wandhöhe von maximal 3,0 m sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig (Einschränkung siehe Ziffer B 5).
- 4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
 - o** Sozialen oder kulturellen Zwecken dienende Gebäude
- 5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Öffentliche Verkehrsfläche
 - ▨** Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
 - P** Öffentliche Parkfläche
 - Gehweg
- 6. 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)**
 - 6.1 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)**
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
Auf den Grundstücken ist ein einheimischer hochstämmiger Laub- oder Obstbaum entsprechend der Pflanzenvorschlagsliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Dächer von Flachdachgaragen und Carports sind extensiv zu begrünen.
Pflanzenvorschlagslisten: (Beispiele für heimische, standortgerechte Laubgehölze)
Pflanzqualität Hochstamm: 3 x verpflanzt, 16 - 18 cm Stammumfang
Pflanzqualität Obstbaum: lokaltypische Sorten, 10-12 cm Stammumfang
Pflanzqualität: Heister 2 - 3 x verpflanzt, 100 - 150 cm Höhe
Sträucher 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm Höhe
Pflanzqualität: mind. v. Str., 60-100
Bäume
Feldahorn (Acer campestre i.S.)
Spitzahorn (Acer platanoides i.S.)
Felsenbirne (Amelanchier lamarckii)
Birke (Betula pendula)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Baumhasel (Corylus colurna)
Rotdorn (Crataegus laevigata)
Holzapfel (Malus sylvestris)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Stadtbirne (Pyrus calleryana)
Stieleiche (Quercus robur)
Eberesche (Sorbus aucuparia i.S.)
Winterlinde (Tilia cordata i.S.)
Hochstamm-Obstbäume:
Baumröschen
Blenheimer Renette
Brettacher
Wallstadter Rosenapfel
Sträucher
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Hasel (Corylus avellana)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Faulbaum (Frangula alnus)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Schiehdorn (Prunus spinosa)
Bergjohannisbeere (Ribes alpinum)
Kriechrose (Rosa arvensis)
Heckenrose (Rosa canina)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Rank-/Kletterpflanzen
Pfeifenwinde (Aristolochia durior)
Walddreie (Clematis i.S.)
Efeu (Hedera helix)
Geißblatt (Lonicera i.A.)
Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata)
- 6.2 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; es sei denn, dass nachweislich eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist.**

- 6.3** Sofern Gebäude abgebrochen werden sollen, ist die Gebäudestruktur vor Abriss durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen europarechtlich geschützter Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und dessen gesetzlich geschützten Lebensstätten hin zu untersuchen (u. a. Gebäudebrüter, Fledermäuse, Hornissen). Bei bestätigtem Vorkommen ist die Untere Naturschutzbehörde vor Maßnahmenbeginn zu kontaktieren, um keine Verbotstatbestände auszulösen.
- 6.4** Beim Erdaushub ist der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen.
- 7. Sonstige Planzeichen**
 - 7.1 Auffüllungen und Abgrabungen, Stützwände**
Auffüllungen und Abgrabungen zur Herstellung einer ebenen Grundstücksfläche sind zulässig.
Stützwände sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig, an der Grundstücksgrenze jedoch nur bis zu einer Höhe von 1,0 m.
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO)**
- Ga/Na** Garagen und Nebenanlagen
- T** eingeschossige überdachte Terrassen oder Wintergärten
- 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 Satteldächer zulässig.
Nebengebäude, Anbauten und Dachaufbauten dürfen auch andere Dachformen aufweisen.
 - 1.1.2 Dachneigung**
Die Dachneigung wird mit 45° - 55° festgesetzt.
Doppelhäuser sind in ihrer Dachneigung gleich auszuführen. Die Wandhöhe darf maximal um 0,50 m voneinander abweichen.
Nebengebäude, Anbauten und Dachaufbauten sind auch mit geringeren Dachneigungen zulässig.
Garagen und Carports sind auch mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach zulässig, sofern dieses extensiv begrünt oder als Dachterrasse ausgebildet werden.
 - 1.2 Firstrichtung**
Ist im Plan eine Firstrichtung angegeben, gilt diese für den Hauptfirst. Quergestellte Giebel und Zwerchhäuser sind zulässig.
 - 1.3 Dachfarbe**
Für die Hauptdächer sind nur einfarbige Dacheindeckungen in rot oder rotbraun zulässig. Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen wird zugelassen.
 - 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**
Je Einzel- oder Doppelhaus 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.
 - 2.5 Dachterrassen und Dacheinschnitte**
Dachterrassen und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind. Von dieser Einschränkung sind Dachterrassen über Garagen ausgenommen.
 - 3. Abstandsflächen**
Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 Abs. 7 BayBO.
Ist im Plan ein Abstandsmaß mit Maßangabe dargestellt, darf abweichend von der Abstandsflächenregelung bis an diese Begrenzung gebaut werden.
 - 4. Einfriedigungen**
Einfriedigungen zur Kreuzgasse dürfen höchstens 1,0 m hoch ausgebildet werden.
Seitliche und rückwärtige Einfriedigungen dürfen höchstens 1,30 m hoch errichten werden. Einfriedigungen in Form von Mauern sind nicht zulässig.
Abweichend davon sind auf den Grundstücken mit den Flurnummern 134 154, 157 und 159 auch Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Davon ausgenommen ist die Grundstücksgrenze zum Dorfrift. Zu dieser Seite gilt die Begrenzung auf 1,30 m.
 - 5. Flächen mit Einschränkungen (Art. 81 Abs. 5 BayBO)**
Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen mit Einschränkungen sind Nebenanlagen unzulässig.
 - 5. Abweichungen von der Stellplatzsatzung**
Abweichend von der Stellplatzsatzung des Marktes Eschau wird festgesetzt, dass dort, wo mit Maßzahl ein kürzerer Stauraum vor Garagen angegeben ist, die Garage bis zu diesem Maß vorgekürt werden darf.
- C. Hinweise**
 - 1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**
 - 1.1 Baudenkmäler (Art. 4 - 6 DSchG)**
Die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 - 6 DSchG sind zu beachten. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.
 - 1.2 Bodendenkmäler (Art. 7 und 8 DSchG)**
Bei den bauvorgreifenden archäologischen Untersuchungen im Bereich der Baufenster sind in Teilflächen archäologisch relevante Befunde konservatorisch überdeckt. Die diesbezüglichen Pläne sind bei der Gemeinde anzufordern. Bodeneingriffe in Bereichen mit erhaltener Bodendenkmalsubstanz sowie für Bodeneingriffe jeglicher Art

außerhalb der Baufenster im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Der Plan sowie das Untersuchungsergebnis mit seinen Anlagen (M-2019-883-1+2+3_0) und Datum vom 13.08.2020 ist integraler Bestandteil dieses Bebauungsplans.



- 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.
 - 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 (§ 44 BNatSchG)**
Baumfällungen und Gehölzrodungen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar zulässig.
- 4. Gauben an Grundstücksgrenzen**
Auf Grundstücken, für die eine Grenzbebauung vorgesehen ist, dürfen zu dieser Seite keine Gauben errichtet werden.
- 5. Garagen/Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze im WA 2**
Bei der Realisierung von öffentlichen Parkplätzen entlang der Kreuzgasse sowie von Garagen/Nebenanlagen im WA 2 an der Grundstücksgrenze zum Anwesen Fl. Nr. 134 Gemarkung Eschau ist die Standfestigkeit der bestehenden Mauer und des Nebengebäudes des Nachbarn sicherzustellen. Die ev. punktuell in die öffentliche Verkehrsfläche bzw. das WA 2 hineinragenden Fundamenteile sind ebenfalls zu beachten.
- 6. Stellplatzsatzung**
Es ist die jeweils gültige Stellplatzsatzung des Marktes Eschau anzuwenden.
- 7. Freiflächenplan**
Dem Bauantrag ist ein Freiflächenplan beizufügen.
- 8. Plangrundlage**
Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020“.

vorhandene Gebäude

geplante Gebäude

vorhandene Flurstücksgrenze

geplante Grundstücksgrenze

bestehende Geländehöhen

geplante Höhen

D. Nachrichtliche Übernahmen

- 1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**
 - 1.1 Baudenkmäler**
In die Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege eingetragene Baudenkmäler.
D-6-76-123-9 Kreuzgasse 4
Wohnhaus, zweigeschossiges verputztes Fachwerkhäus mit Satteldach in Ecklage, 17. Jh.
D-6-76-123-3 Elsastraße 64
Ehem. Kanzlei; Hauptgebäude, zweigeschossiger Halbwaldmardachbau über hohem Kellersockel mit Freitrepp in Ecklage, unverputztes Bruchsteinmauerwerk mit Werksteingliederungen, Betonung der Mittelachse durch Plasterarrangungen mit Dreiecksgiebel, schmiedeeiserner Fensterkörbe im Erdgeschoss, historische Flügeltür, bez. 1842; Seitenflügel, schmaler eingeschossiger Satteldachbau, unverputzter Bruchstein mit Werksteinarrangungen, 1. Hälfte 19. Jh.; Rückgebäude, zweigeschossiger Halbwaldmardachbau, unverputzter Bruchstein mit Werksteinkanten und -rahmungen in Ecklage, 1. Hälfte 19. Jh.
D-6-76-123-3 Matzenberg 1
Nebengebäude, syn. Ökonomiehof, syn. Ökonomiegebäude, syn. Wirtschaftshof.
D-6-76-123-2 Elsastraße 63
Wohnhaus, giebelständiger zweigeschossiger Satteldachbau mit teilweise verputztem Fachwerkbereich, Zierfachwerk, 17. Jh., Erdgeschoss im 19. Jh. verändert.
- Bodendenkmäler**
In die Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege eingetragenes Bodendenkmal.
D-6-6121-0069 - Archäologische Befunde der mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Marktsiedlung von Eschau.
D-6-6121-0070 - Untertägige Teile der spätmittelalterlichen und frühneuzeitlichen Marktbefestigung von Eschau.

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan ist durch Beschluss des Gemeinderates vom 25.11.2019 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt und am 22.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung in der Fassung vom 25.05.2020 wurde gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB in der Zeit vom 18.06.2020 bis einschließlich 17.07.2020 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 21.09.2020 den Bebauungsplan in der Fassung vom 21.09.2020 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Eschau, 22.09.2020	Gerhard Rüth Erster Bürgermeister
Markt Eschau, 22.09.2020	Gerhard Rüth Erster Bürgermeister
Markt Eschau, ____.2020	Gerhard Rüth Erster Bürgermeister

MARKT ESCHAU
LANDKREIS MILTENBERG
Bebauungsplan "Kreuzgasse"

Datum: 21.09.2020 **M 1:500**

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