

### 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 das Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 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

(§ 9 BauGB und BauNVO)

**—** 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 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 bzw. am Ende der Stichstraße anzusetzen.

**2.1.2 Grundflächenzahl**

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

**GRZ** Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.

**2.1.3 Geschossflächenzahl**

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

**GFZ** Die Geschossflächenzahl wird mit 0,7 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 m<sup>2</sup> Grundfläche und einer Wandhöhe von maximal 3,0 m sowie Stellplätze, Zufahrten und Wege sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**Hausformen** (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

**4. Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie

— Öffentliche Verkehrsfläche

— Gehweg

**5. Regelungen des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

**5.1** Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in einer Zisterne zu sammeln. Das Fassungsvermögen der Zisterne muss mindestens 40 l/m<sup>2</sup> der angeschlossenen Dachfläche betragen. Die Zisterne ist über einen Notüberlauf an den Mischwasserkanal anzuschließen.

**5.2** 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.

**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)

Auf den Grundstücken ist ein einheimischer hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Dächer von Garagen mit einer Neigung bis 7° 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

**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

**6.2 Artenschutz / Baufeldräumung**

Beim Erdaushub ist der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen. Die Baufeldräumung ist nur zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar eines Jahres zulässig. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen.

**7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§ 9 Abs. Nr. 24 BauGB)

— Lärmzugewandte Fassaden

Die Grundrisse der Wohnhäuser sind so zu organisieren, dass Schlaf- und Aufenthaltsräume zu den lärmabgewandten Seiten angeordnet werden. Wird davon abgewichen, gelten folgende immissionsschutzrechtliche Anforderungen:

Zur lärmzugewandten Fassadenseite sind nur nicht öffnende Fenster zulässig.

Hier von kann abgewichen werden,

- wenn die Räume ein weiteres Fenster zu einer lärmabgewandten Fassadenseite haben oder
- das Gebäude über eine Belüftungsanlage verfügt, die verhindert, dass Lärm in diese Schlaf- und Aufenthaltsräume eindringen kann.

### 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 alle Dachformen zulässig.

**1.1.2 Dachneigung**

Die Dachneigung wird mit 0° bis 45° festgesetzt.

**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 ist 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**

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.

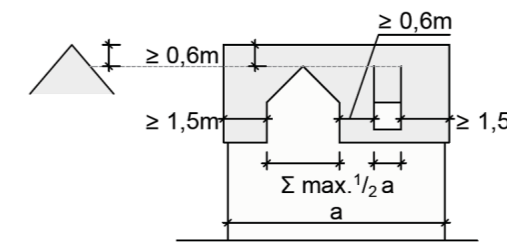
**2.3 Gauben, Zwerchhäuser und quergestellte Giebel**

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. Einfriedungen**

Einfriedungen zur Straße sind höchstens 1,0 m hoch und zur seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze höchstens 2,0 m hoch auszubilden, jeweils bezogen über Oberkante natürliches Gelände.

### C. Hinweise

**1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**

**1.1 Bodendenkmäler**

Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz 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 Denkmalschutzbehörde 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)

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 neusten Stand der Technik durchzuführen und alle weiteren Anforderungen, die mit dieser Untersuchung verbunden sind, durchzuführen.

**3. Artenschutz**

**3.1 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. Oberflächenwasser**

Der Erdgeschossfußboden sollte mindestens 25 cm über Geländeoberkante angehoben werden, damit oberflächlich abfließendes Wasser infolge von Starkregen nicht in das Gebäude eindringen kann.

**5. Freiflächengestaltungsplan**

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

### 6. Plangrundlage

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

— vorhandene Gebäude

o Bestandshöhen

— vorhandene Flurstücksgrenze

— geplante Grundstücksgrenze

### Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan ist durch Beschluss des Gemeinderates vom 09.12.2019 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt und am 10.06.2020 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, \_\_\_/\_\_\_/2020  
Gerhard Rüth  
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:  
Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.09.2020 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 21.09.2020 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

Bebauungsplan "Wildensteiner Straße West"

Datum: 21.09.2020

M 1:500



STADTPLANUNG  
ENERGIEBERATUNG

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