



Markt Eschau

Bebauungsplan
„Wildensteiner Straße West“

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser:

Stand: 21. September 2020



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

GLIEDERUNG

1. Anlass

- 1.1 Bestand
- 1.2 Planung
- 1.3 Verfahren

2. Räumlicher Geltungsbereich

3. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation

- 3.1 Flächennutzungsplan
- 3.2 Bebauungspläne

4. Weitere Fachplanungen, Gutachten und sonstiges

- 4.1 Artenschutz
- 4.2 Immissionsschutz

5. Verkehrliche Erschließung

6. Ver- und Entsorgung

- 6.1 Trink- und Löschwasser
- 6.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

7. Textliche Festsetzungen

- 7.1 Art der baulichen Nutzung
- 7.2 Maß der baulichen Nutzung
- 7.3 Bauweise
- 7.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 7.5 Gestalterische Festsetzungen

8. Flächenbilanz

1. Anlass

Mit der Erschließung des Gebiets „Quelle“ verbleibt zwischen dem aktuellen Ortsrand und dem Anschluss des Neubaugebietes an die Wildensteiner Straße eine ca. 2.600 m² unbeplante Restfläche.

Da im Zuge der Erschließungsmaßnahmen in der Wildensteiner Straße auch Tiefbauarbeiten an der Straße erforderlich sind, hat sich der Markt Eschau entschlossen, diese Fläche zu überplanen, um Synergieeffekte beim Straßenbau nutzen zu können und um für junge Menschen Wohnbauland zu entwickeln.

1.1 Bestand



Das Plangebiet von der Wildensteiner Straße aus gesehen

Das Plangebiet wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände ist leicht geneigt und steigt von West nach Ost um ca. 4,80 m und von Süd nach Nord um ca. 0,80 Meter an.

Mit Ausnahme eines einzigen Baumes an der Wildensteiner Straße weist das Plangebiet keinerlei naturräumlichen Besonderheiten auf.

1.2 Planung



Gestaltungsplan unmaßstäblich

Es werden sechs Baugrundstücke mit Größen zwischen 357 m² und 423 m² entwickelt. Während die Häuser 5 und 6 traufständig zur Straße angeordnet werden, übernehmen die Häuser 1 und 2 die Ausrichtung der bestehenden Gebäude nördlich der Wildensteiner Straße. Haus 3 und 4, die über eine 4,0 m breite Stichstraße erschlossen werden, schließen das Wohnquartier nach Norden ab.

Realisiert werden freistehende Einfamilienwohnhäuser, deren Abmessungen sich an der umgebenden Bebauung orientieren.

Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit wird entlang der Fahrbahn der Gehweg in östliche Richtung verlängert.

Da die Entwicklung von Bauland für junge Familien im Interesse des Marktes Eschau ist, hat der Gemeinderat Eschau in seiner Sitzung vom 25.05.2020 der Aufstellung des Bebauungsplans sowie der Berichtigung des Flächennutzungsplans zugestimmt, um das notwendige Planungsrecht herstellen zu können.

1.3 Verfahren

1.3.1 Aufstellung des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Eschau an der Wildensteiner Straße. Durch die Entwicklung von sechs Bauplätzen bis zum Geltungsbereich des Bebauungsplans „Quelle“ werden zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten geschaffen.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 09.12.2019 gefasst. Er erfolgte in einer Zeit, in der auch ein Aufstellungsbeschluss nach § 13b BauGB hätte gefasst werden können. Über den § 13b BauGB wäre eine Bebauung uneingeschränkt zulässig. Der Markt hat sich aber für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB entschieden, da das Wohngebiet schon jetzt von 2 Seiten von Wohnbebauung umgeben ist und spätestens zum Satzungsbeschluss im Herbst unmittelbar östlich anschließend (Parzelle Fl. Nr. 2820/4) mit dem Bau des ersten Gebäudes aus dem Baugebiet „Quelle“ begonnen werden kann. Die verkehrliche Erschließung wird im August 2020 abgeschlossen sein. Mit dem Bau weiterer Gebäude auf den angrenzenden Grundstücken (Fl. Nrn. 2820/5, 2820/6 und 2820/9) ist im Frühjahr des nächsten Jahres zu rechnen, da die Anwesen schon veräußert sind. Mit dem Satzungsbeschluss wird somit auch in Realität das Plangebiet kein Außenbereich mehr sein, sondern ein Innenbereich. Der Markt berücksichtigt somit die Vorgaben des Landesentwicklungsplans, in dem „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gefordert wird und somit der schonende Umgang mit den vorhandenen Ressourcen beachtet wird.

Auch nach § 34 BauGB wäre eine sukzessive Bebauung entlang der Wildensteiner Straße von West nach Ost zulässig und wenn das erste Haus im Baugebiet „Quelle“ im Einmündungsbereich entstanden ist, auch von Ost nach West.

Die Größe des Allgemeinen Wohngebietes beträgt ca. 2.355 m². Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 entspricht dies einer zu berücksichtigenden Grundfläche von ca. 942 m². Die Fläche liegt deutlich unterhalb der einzuhaltenden Obergrenze von 20.000 m².

Da das Plangebiet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Eschau befindet, als Wohngebiet entwickelt wird und unterhalb der zulässigen Obergrenze von 20.000 m² bleibt, ist die Anwendung dieses Verfahrens möglich.

1.3.2 Umweltprüfung/Umweltbericht

Bei der Einbeziehung von Flächen, die nach § 13a BauGB entwickelt werden, sind die Kriterien des §13a Abs. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren) anzuwenden.

Für das geplante Änderungsverfahren trifft dies zu, da die überbaubare Fläche von ca. 942 m² weit unterhalb der Obergrenze von 20.000 m² liegt. Danach wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet.

1.3.3 Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung

Bei Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist entbehrlich.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am östlichen Rand von Eschau an der Wildensteiner Straße in der Gemarkung Eschau.

Der Geltungsbereich wird

- im Osten von den Flurstücken mit den Fl. Nrn. 2808/2 und 2809 (jeweils geschnitten),
- im Norden von den Flurstücken mit den Fl. Nrn 2810, 2813 und 2814/2 (jeweils geschnitten) sowie 2817,
- im Westen vom Flurstück mit der Fl. Nr. 2824/2 und
- im Süden von den Flurstücken mit den Fl. Nrn. 2809/1, 2814/3 und 3509 (jeweils geschnitten)

in seiner räumlichen Lage begrenzt.

Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans:
Fl. Nrn. 2825 und 2814 (vollständig) und

2808/2, 2809, 2809/1, 2810, 2814/2, 2814/3 und 3509 (jeweils teilweise).

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 2,624 m².

3. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation

3.1 Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan des Marktes Eschau ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.



Ausschnitt aus dem
Flächennutzungsplan vom 30.10.1995,



geplante Flächennutzungsplanänderung
Pläne jeweils unmaßstäblich

Damit entspricht das Vorhaben nicht der Darstellung des Flächennutzungsplans. Da das Verfahren nach § 13a BauGB beschleunigt durchgeführt wird, wird der Flächennutzungsplan entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend berichtigt.

3.2 Bebauungspläne

Verbindliche Bebauungspläne bestehen im Plangebiet nicht.

4. **Weitere Fachplanungen und Gutachten**

4.1 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplans „Quelle“ wurde vom Büro Kaminsky Naturschutzplanung GmbH mit Datum vom Februar 2015 eine Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Da das Plangebiet unmittelbar an das oben genannte Bebauungsplangebiet anschließt, diesem in der Größe deutlich untergeordnet und in seiner Struktur vergleichbar ist (außer einem großkronigen Laubbaum wurde nur eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche vorgefunden), können die wesentlichen Aussagen übertragen werden.

Aus dem Bericht geht hervor, dass für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie unter Berücksichtigung der benannten Vermeidungsmaßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden und dass eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG dementsprechend nicht erforderlich ist.

Als Vermeidungsmaßnahme wurden u.a. genannt:

- Optimaler Zeitpunkt für Rodungen und Einschlag/Rückschnitt von Gehölzen,
- Optimaler Zeitpunkt für Eingriffe in potentielle Habitate der Zauneidechse,
- Abhalten von Brutvogelarten des Offenlandes,
- Minimierung der Beleuchtung im Eingriffsbereich.

Als Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität wurden genannt:

- Anbringen von Vogel- und Fledermauskästen in nahegelegenen Gehölzbeständen,
- Anlegen von Strukturen für Zauneidechsen in den Randbereichen.

In Anlehnung an das obige Gutachten wird die Baufeldräumung nur zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar eines Jahres zugelassen. Sofern davon gewichen werden soll, ist das Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde herzustellen.

Des Weiteren ist der Oberboden möglichst innerhalb des Baugebietes zu sichern, wieder zu verwenden und fachgerecht in Mieten zu lagern. Bei einer längeren Lagerung in der Vegetationszeit ist eine Zwischenbegrünung zum Schutz von unerwünschter Vegetation und Erosion durchzuführen.

4.2 Immissionsschutz

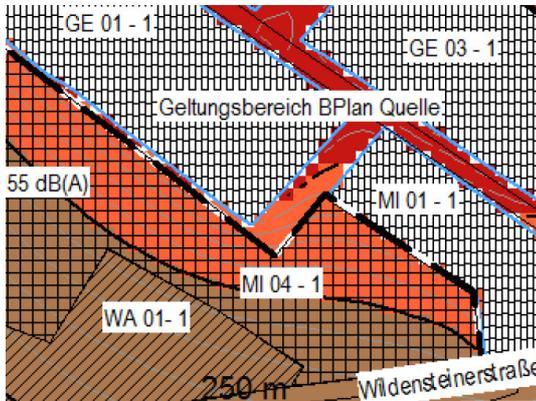
4.2.1 Straßenverkehrslärm

Aus dem Gutachten von W-Tasch (Sachverständigenbüro Tasch Schallschutz Akustik Bauphysik) zum Bebauungsplan „Quelle“ vom 19.06.2015 geht hervor, dass die Lärmpegel, die vom Straßenverkehr auf der Ortsumgehung Sommerau auf das Wohngebiet einwirken, an der nächstgelegenen Stelle bei freier Schallausbreitung bei tags/nachts 52/43 dB(A) liegen. Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte von 55/45 dB(A) für ein Allgemeines Wohngebiet sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten.

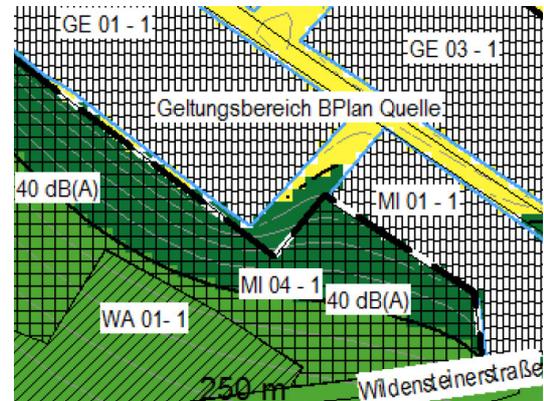
4.2.2 Aussagen zum Gewerbelärm

Das geplante Allgemeine Wohngebiet grenzt im Norden und Osten an ein Mischgebiet.

Aus dem Gutachten von W-Tasch (Sachverständigenbüro Tasch Schallschutz Akustik Bauphysik) zum Bebauungsplan „Quelle“ vom 19.06.2015 geht hervor, dass die Lärmpegel, die vom Mischgebiet/Gewerbegebiet auf das Wohngebiet einwirken, tags/nachts an der nördlichen Grundstücksgrenze bei ca. 57/42 dB(A) und an der östlichen Grundstücksgrenze bei ca. 56/41 dB(A) liegen.



Lärmpegel tags



Lärmpegel nachts

Beurteilung:

Die Lärmausbreitungslinien tags und nachts verlaufen ähnlich. Da in Mischgebieten nachts nicht gearbeitet wird, resultieren die Lärmpegel somit im Wesentlichen aus den Gewerbegebieten 1 und 3, die dem Mischgebiet gegenüber liegen. Deren Flächenkontingente wurden mit 62/47 dB(A) im GE 1 und 65/50 dB(A) im GE 3 festgelegt.

Die Lärmisophonlinien stellen den ermittelten Lärm bei freier Schallausbreitung dar. Wenn das Mischgebiet MI 4 bebaut ist, werden die Gebäude lärmabschirmend wirken, sodass die Pegel zum Wohngebiet weiter absinken werden.

Um dennoch mögliche negative Auswirkungen auf das Wohngebiet ausschließen zu können, werden die Häuser 3 und 4 so angeordnet, dass sie die nach Süden orientierten Wohn- und Schlafräume sowie die Gartenflächen abschirmen.

Darüber hinaus wird in den Bebauungsplan folgendes aufgenommen:

Die Grundrisse der Wohnhäuser 3 und 4 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.

Hiervon kann abgewichen werden,

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

Nach den Aussagen im Lärmgutachten wirken vom Schredder auf dem Grüngutplatz östlich des Feuerwehrgerätehauses auf Grund der eingeschränkten Nutzungsdauer keine relevanten Beeinträchtigungen auf das Wohngebiet ein.

5. Verkehrliche Erschließung

Das Wohnquartier ist über die Wildensteiner Straße verkehrlich erschlossen. Der Anbindung der hinteren Grundstücke (Häuser 2, 3 und 4) dient eine 4,0 m breite Stichstraße.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Trink- und Löschwasser

Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen für das Baugebiet „Quelle“ wurde ein Löschwasserbedarf von 96 m²/h zu Grunde gelegt und bei der Verlegung der Trinkwasserleitung berücksichtigt.

Für das Plangebiet wird eine Löschwassermenge von 48 m³/h benötigt.

Durch Ringschluss wird die Trinkwasserleitung aus dem Gebiet „Quelle“ mit dem bestehenden Leitungsnetz in der Wildensteiner Straße verbunden. Der nächstgelegene Hydrant befindet sich auf Höhe des Hauses 1 und liegt ca. 70 m entfernt zu den Häusern 3 und 4. Damit werden die Anforderungen an den vorbeugenden Brandschutz (max. 300 m) erfüllt. Zur Verbesserung der Löschsituation wird im Einmündungsbereich der Stichstraße ein weiterer Hydrant eingebaut.

Die Trink- und Löschwasserversorgung kann bereitgestellt werden.

6.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert und an den Sammler in der Wildensteiner Straße (DN 300) angeschlossen.

Da insgesamt nur sechs Anwesen an das Ableitungssystem angeschlossen werden, wird von einer Anbindung an das Trennsystem im Baugebiet „Quelle“ abgesehen, da dieser Anschluss mit sehr hohen Anforderungen verbunden wäre, weil ein Höhenunterschied von ca. 7m überwunden werden müsste.

Die Menge des zusätzlich anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers ist gering. Die Ableitung kann sichergestellt werden.

7. Textliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Das städtebauliche Konzept sieht die Ausbildung eines überschaubaren Wohnquartiers vor. Das gewählte Konzept ermöglicht durch eine Erschließung mit reduzierten Straßenquerschnitten die Schaffung einer größtmöglichen Wohnruhe. Es begünstigt das Fernhalten von Fremdverkehr und ist ausschließlich auf die Anlieger ausgerichtet. Um dennoch eine verträgliche Nutzungsvielfalt zuzulassen, werden die Nutzungen zugelassen, die nur einen geringen Fremdverkehr anziehen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Wandhöhe

Mit der Begrenzung der Wandhöhe auf 6,50 m sollen zwei Vollgeschosse zzgl. ausbaufähigem Dachgeschoss ermöglicht werden. Die Wandhöhe orientiert sich an der umgebenden Bebauung. Um keine überhohen Gebäude zuzulassen, begrenzt die Wandhöhe auch Zwerchhäuser und quergestellte Giebel.

7.2.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl von 0,40 entspricht der Obergrenze nach § 17 BauNVO.

Alle mit dem Hauptgebäude verbundenen Bauteile sind der Hauptanlage zuzuordnen. Insofern sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl alle mit dem Hauptgebäude verbundenen Bauteile wie Terrassen, Balkon und Loggien zu berücksichtigen.

7.2.3 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl von 0,70 ermöglicht die Realisierung einer zweigeschossigen Bebauung.

7.3. Bauweise

Um eine lockere Einfamilienhausbebauung sicherzustellen, die sich an der Bauungsstruktur der benachbarten Wohngebiete orientiert, werden nur Einzelhäuser zugelassen und die offene Bauweise festgesetzt.

7.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um ein Mindestmaß an Durchgrünung herstellen zu können, wird festgesetzt, dass auf jedem Grundstück ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen ist und dass Garagendächer, sofern sie flachgeneigt ausgebildet werden, extensiv zu begrünen sind.

7.5 Gestalterische Festsetzungen

Um den Gestaltungsspielraum nicht zu sehr einzuschränken, werden für Dächer keine Vorgaben festgelegt, sondern mit 45° lediglich eine Obergrenze gesetzt.

Bei der Ausbildung und Anordnung von Dachaufbauten orientieren sich die Festsetzungen weitgehend an der bayerischen Bauordnung.

8. **Flächenbilanz**

Allgemeines Wohngebiet	2.355 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	269 m ²
Gesamt	2.624 m²

Aschaffenburg, den 21. September 2020

Eschau, den __.__.2020

Entwurfsverfasser



Auftraggeber

Planer FM
Fache Matthiesen GbR

Der 1. Bürgermeister des
Marktes Eschau