



#### 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. 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)

**SO** Sondergebiet Schafhof (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind:  
Schank- und Speisewirtschaft mit Fremdenzimmern, Wohn-, Betriebs- und Wirtschaftsgebäude mit Arbeits- und Sozialräumen sowie Lager-, Fahrzeug- und Gerätehallen, Stallungen und Stellplätze. Des Weiteren Biergärten, Hofläden sowie Räumlichkeiten für Bewirtung und private Feiern mit Nebenräumen.

Die Räumlichkeiten für die Durchführung von privaten Feiern dürfen maximal 13 Tage im Jahr genutzt werden, sofern nichts anderes festgelegt wird.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauNVO)

**WH** Die Wandhöhe beträgt maximal 6,50 m über Bezugspunkt.

⊕ Bezugspunkt  
Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei Flachdachgebäuden die Oberkante der Attika.

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

Die überbaubare Grundfläche beträgt 2.000m<sup>2</sup>.

Für Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen dürfen weitere 1.900m<sup>2</sup> in Anspruch genommen werden.

##### 3. Bauweise

(§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und 4 BauNVO)

ausschließlich zur lärmzugewandten Fassadenseiten besitzen, schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist oder diese Räume ein weiteres Fenster, das geöffnet werden kann, zur seitlichen oder rückwärtigen Fassadenseite aufweisen.

#### 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

**Erhaltung von Bäumen**  
Die im Plan dargestellten Bäume sind zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Dazu gehören ggf. auch Totholzanteile, soweit dem nicht die Verkehrssicherheit entgegensteht. Bei Planung, Baumaßnahmen und Unterhaltung sind Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren und die Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

Sofern Bäume entfernt werden müssen, ist hierfür Ersatz gemäß nachfolgender Pflanzvorschlagsliste und der entsprechenden Pflanzqualität zu schaffen. Dabei sind die Mindestabstände für gefährliche Hindernisse von der Kreisstraße zu berücksichtigen.

**Pflanzliste:** (Beispiele für heimische, standortgerechte Laubgehölze)  
Pflanzqualität Hochstamm: 3 x verpfanzt, 16 - 18 cm Stammdurchmesser

**Bäume**  
Feldahorn (*Acer campestre* i.S.) Holzapfel (*Malus sylvestris*)  
Spitzahorn (*Acer platanoides* i.S.) Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*) Stieleiche (*Quercus robur*)  
Baumhasel (*Corylus colurna*) Winterlinde (*Tilia cordata* i.S.)

##### 7.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, zu unterhalten und zu pflegen. Es sind nur einheimische Gehölze zulässig.

##### 7.2 Versickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO)

Alles auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist dem Löschwasserspeicher zuzuführen. Sofern dies nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser über eine Muldenversickerung dem Grundwasser wieder zuzuführen. Die erforderliche Grundfläche muss mindestens 10% der Dachfläche, die Muldenfläche mindestens 35 cm betragen. Die Höhe des bewachsenen Oberbodens muss mindestens 20 cm betragen.

Der Anschluss eines Notüberlaufes an den Mischwasserkanal ist unzulässig.

Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

##### 7.3 Dachmaterialien

Dachflächen dürfen nicht mit Eindeckungen versehen werden, die eine Lösung von Metallen in das Niederschlagswasser ermöglichen.

##### 7.4 Artenschutz beim Freimachen des Baugebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

Rechtzeitig vor Abbruch von Gebäuden ist eine Überprüfung vorzunehmen, ob europarechtlich geschützte Tierarten betroffen sind. Es ist ein Kontrollbericht über die Begehung der Gebäude vorzulegen. Wenn Brut- und Niststätten und/oder Lebensstätten festgestellt werden sollten, ist ein Abbruch ohne Genehmigung der höheren Naturschutzbörde nicht zulässig. Die Anzahl der anzubringenden Fledermauskästen und Nistkästen wird im Bescheid festgelegt. Über das Ergebnis ist die Untere Naturschutzbörde zu informieren.

7.4.2 Vor Beginn von Gehölzbeseitigungen sind Baumkontrollen von einer geeigneten, fachkundigen Person vor Ort durchzuführen, um eine eventuelle Störung von europarechtlich besonders und streng geschützten Tierarten (z. B. Baumbewohrende/-brütende Vögel, Fledermäuse und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten) auszuschließen. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbörde vor Beginn der Gehölzbeseitigung mitzuteilen.

7.4.3 Eingriffe in Bereiche, die potenziell als Winterquartiere für Zauneidechsen geeignet sind, sind nur außerhalb deren Überwinterungszeit, also winterungsabhängig ca. von Ende März bis Ende August durchzuführen. Dies trifft auf die Steinblöcke zur Hangbefestigung zu, in deren Ritzen Zauneidechsen überwintern könnten.

7.4.4 Mutterboden  
Beim Erdaushub ist der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und anschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen. Bei der Lagerung von mehr als 3 Monaten in der Vegetationszeit ist eine Zwischenbegrünung zum Schutz von unerwünschter Vegetation und Erosion durchzuführen.

7.5 Kompensationsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 1a BauGB)  
Als naturschutzfachlicher Ausgleich wird am Löschteich die Pflanzung von 6 Laubbäumen festgelegt.

Vor dem Abbruch von Gebäuden sind 4 Fledermauskästen an den verbleibenden Gebäuden anzubringen (Hinweis: Aufhängenhöhe mind. 3 m; freier Anflug; Ausrichtung Richtung Süden, Osten oder Westen).

#### B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 Abs. 1 Bay BO)

##### 1. Dachgestaltung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Für die Hauptgebäude sind nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig.

Für Nebengebäude, Anbauten und Dachaufbauten sind auch geringere Dachneigungen und Flachdächer zulässig.  
Glänzende Farben oder glasierte Dachsteine/Ziegel sind unzulässig.

2. Dachaufbauten  
Dachaufbauten wie z.B. Gauben, Zwerchhäuser und quergestellten Giebeln sind zulässig.  
Die Breite von Gauben, Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln darf maximal ein Drittel der Fassadenbreite aufweisen.

#### C. Hinweise

##### 1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

###### 1.1 Bodendenkmäler

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.  
Die aufgefundenen Gegenstände sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

##### 2. Kampfmittel

Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist durch eine geeignete Fachfirma das Gebiet auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern zu untersuchen. Sofern Bombenblindgänger vorgefunden werden, sind diese fachmännisch zu entschärfen und zu entfernen.

#### 3. 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 kontaminierte 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 zu verständigen.

#### 4. Löschwasserversorgung

Der notwendige Löschwasserbedarf von 230 m<sup>3</sup>/h über den Zeitraum von 2 Stunden kann sichergestellt werden.

#### 5. Artenschutz

Rodungen von Gehölzen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar zulässig. Die nächtliche Beleuchtung ist auf das Notwendigste zu reduzieren. Um die Anlockwirkung auf Insekten so weit wie möglich einzuschränken, sind abgeschirmte, insektenfreundliche Beleuchtungsanlagen ohne UV-Anteil (Natriumhochdruckdampflampen oder Leuchtdioden) zu verwenden.

#### 6. Immissionsschutz

Auf alle von der Kreisstraße auf das Sondergebiet einwirkenden Immissionen (z.B. Lärm usw.) wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich erforderlicher Schutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßenbauauftragnehmer der Kreisstraße nicht geltend gemacht werden.

#### 7. Zufahrten und Einfriedungen zur Kreisstraße

Die Zufahrten zur Kreisstraße gelten als Sondernutzung. Hierfür sind jeweils Sondernutzungserlaubnisse der Straßenbaubehörde erforderlich.

Darin werden alle Maßnahmen hinsichtlich der Lage, der Art und Ausgestaltung der Zufahrt festgelegt, die aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich werden.  
Die Erlaubnis kann widerufen werden, wenn dies aus Gründen des Straßenbaubaus oder der Leichtigkeit des Verkehrs notwendig ist. (Rechtsgrundlage: Art. 18 i. V. m. Art. 19 BayStrWG)

Die Lage der Einfriedung zur Kreisstraße darf nur mit Zustimmung des Staatlichen Bauamtes verändert werden.

7.2 Einfriedungen entlang der Kreisstraße sind in einem Abstand von mindestens 4,50 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße zulässig, soweit sie nach Bauart und Konstruktion kein gefährliches Hindernis bei Anprall im Sinne der RPS darstellen und - soweit sie innerhalb der freizuhaltenden Sichtflächen liegen - eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Grundstücksabgrenzungen und sonstige Anlagen (Mauern, Steinquadrate, massive Zäune u. ä.), die als gefährliches Hindernis im Sinne der RPS gelten, sind so weit abzurücken, dass sie keine Anprallgefahr für den Kreisstraßenverkehr darstellen.

#### 8. Oberflächenwasser

Aufgrund des abfallenden Geländes ist bei Starkniederschlägen mit Oberflächenabflüssen zu rechnen. Gebäude sind bis mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht ein-dringen kann.

#### 9. Ausschluss der Genehmigungsfreistellung

Für alle Bauvorhaben ist ein Baugenehmigungsverfahren nach Art. 59 oder 60 BayBO durchzuführen. Die Genehmigungsfreistellung gem. Art. 81 Abs. 2 BayBO darf nicht angewendet werden. Im Rahmen der Baueingabe sind die Anforderungen der Verordnung über den Naturpark „Spessart“ zu beachten.

Parallel zum notwendigen Baugenehmigungsverfahren ist eine naturschutzrechtliche Befreiung von den Regelungen der Verordnung über den Naturpark Spessart zu beantragen.

#### 10. Freiflächenplan

Zum Nachweis der Einhaltung der grünordnungsplanerischen Regelungen ist der Baueingabe ein Freiflächengestaltungsplan mit Darstellungen und Erläuterungen beizufügen.

#### 11. Plangrundlage

Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019“.

vorhandene Flurstücksgrenze

vorhandene Gebäude

#### D. Nachrichtliche Übernahmen

##### 1. Landschaftsschutzgebiet

Grenze des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Spessart

##### 2. Verkehrsflächen

Bauverbotszone bis 15,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie

Baubeschränkungszone bis 30,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie

##### 3. Niederspannungskabel

Niederspannungskabel der Bayernwerk Netz GmbH mit einem Schutzstreifen von 1,0 m beiderseitig der Leitungssache

Niederfreileitung der Bayernwerk Netz GmbH mit einem Schutzstreifen von 1,0 m beiderseits der Leitungssache

#### Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat des Marktes Eschau hat in der Sitzung vom 25.11.2019 für das Gebiet „Schafhof“ den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 18.06.2020 bis einschließlich 17.07.2020 statt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im gleichen Zeitraum gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt.