



## 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)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
**SO** **Sondergebiet Schachhof** (§ 11 BauNVO)  
Zulässig sind:  
Scharnk- und Speisewirtschaft mit Fremdenzimmern, Wohn-, Betriebs- und Wirtschaftsgebäude mit Arbeits- und Sozialräumen sowie Lager-, Fahrzeug- und Gerätehallen, Stallungen und Stellplätze. Des Weiteren Biergarten, Hoffaden sowie Räumlichkeiten für Bewirtung und private Feiern mit Nebenräumen.  
Die Räumlichkeiten für die Durchführung von private Feiern dürfen maximal 13 Tage im Jahr genutzt werden, sofern nichts anderes festgelegt wird.
- 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 2.000m².  
Für Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen dürfen weitere 1.900m² in Anspruch genommen werden.
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und 4 BauNVO)

### o offene Bauweise

- Baugrenze (§ 23 BauNVO)**  
Die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB sowie Art. 23 BayStrVG)
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Straßenverkehrsfläche
  - ▼ Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**  
Entlang der MIL 26 besteht ein Zu- und Abfahrtsverbot gemäß Art. 19 BayStrVG zu oder von privaten Grundstücken.
- Verkehrsspiegel**  
An den gekennzeichneten Standorten ist jeweils ein Verkehrsspiegel zur Verbesserung der Sichtverhältnisse zu errichten und, solange die Zufahrt genutzt wird, dauerhaft zu erhalten und ggf. zu erneuern. Der Abstand der Außenkante der Verkehrsspiegel zum Fahrbahnrand muss mindestens 1,50 m und die Unterkante der Spiegel mindestens 2,0 m über Fahrbahnoberkante betragen. Die Mindestgröße der Verkehrsspiegel beträgt 0,60 m x 0,80 m (Breite zu Höhe).
- Freizuhaltende Sichtflächen**  
Innerhalb von Sichtflächen dürfen sich behindernde Anlagen jeglicher Art, wie Einfriedungen, Bewuchs, Aufschüttungen, Stapel usw., eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.
- Flächen für die Landwirtschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)  
**Flächen für die Landwirtschaft**  
Innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft sind für die Dammwidhaltung Futterkrippen zulässig.  
Die Weideflächen dürfen eingezäunt werden.
- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
Lärmzugewandte Fassadenseite  
Gilt nur für Gebäude mit einem geringeren Abstand als 6,5 m zur Straßenbegrenzungslinie:  
Zum Schutz vor Straßenverkehrslärmeinwirkungen sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden in Schlaf- und Kinderzimmern, die zur Belüftung erforderliche Fenster

ausschließlich zur lärmzugewandten Fassadenseiten besitzen, schalldämmende Lüftungs-einrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schalldämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter 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 Pflanzen-vorschlagsliste und der entsprechenden Pflanzqualität zu schaffen. Dabei sind die Mindest-abstände für gefährliche Hindernisse von der Kreisstraße zu berücksichtigen.

**Pflanzenliste:** (Beispiele für heimische, standortgerechte Laubgehölze)  
Pflanzqualität Hochstamm: 3 x verpflanzt, 16 - 18 cm Stammumfang

<b>Bäume</b>	
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 Muldentiefe 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 versicke-rungsfähig 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)

7.4.1 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 Naturschutzbehörde nicht zulässig. Die Anzahl der anzubringenden Fledermauskästen und Nistkästen wird im Bescheid festgelegt. Über das Ergebnis ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren.

7.4.2 Vor Beginn von Gehölzbeseitigungen sind Baumkontrollen von einer geeigneten, fach-kundigen 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.

7.4.3 Eingriffe in Bereiche, die potenziell als Winterquartiere für Zauneidechsen geeignet sind, sind nur außerhalb deren Überwinterungszeit, also witterungsabhängig 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 abschließend 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 Löschleich die Pflanzung von 6 Laubbäumen festgelegt.

Vor dem Abbruch von Gebäuden sind 4 Fledermauskästen an den verbleibenden Gebäuden anzubringen (Hinweis: Aufhänghöhe 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 Giebel sind zulässig.  
Die Breite von Gauben, Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln darf maximal ein Drittel der Fassadenbreite aufweisen.

## C. Hinweise

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**  
1.1 **Bodendenkmäler**  
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmal-schutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unterneh-mer 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 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.
- Kampfmittel**  
Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist durch eine geeignete Fachfirma das Plan-gebiet auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern zu untersuchen. Sofern Bomben-blindgänger vorgefunden werden, sind diese fachmännisch zu entschärfen und zu entfer-nen.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht kein Verdacht auf Schadstoffbelastun-gen des Bodens. Gefährdungen für die Nutzung und die Umwelt sind dennoch auszu-schließen. Gegebenenfalls kontaminierter Erdaushub ist entsprechend der abfallrech-lichen 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 Wasserwirt-schaftsamt zu verständigen.

4. **Löschwasserversorgung**  
Der notwendige Löschwasserbedarf von 230 m³/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 Anlockwir-kung auf Insekten so weit wie möglich einzuschränken, sind abgeschirmte, insekten-freundliche Beleuchtungsanlagen ohne UV-Anteil (Natriumhochdruckdampflampen oder Leuchtdioden) zu verwenden.

6. **Immissionsschutz**  
Auf die von der Kreisstraße auf das Sondergebiet einwirkenden Immissionen (z.B. Lärm usw.) wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich erforderlicher Schutzmaßnahmen kön-nen gegenüber dem Straßenbaulastträger der Kreisstraße nicht geltend gemacht werden.

7. **Zufahrten und Einfriedungen zur Kreisstraße**  
7.1 Die Zufahrten zur Kreisstraße gelten als Sondernutzung. Hierfür sind jeweils Sonder-nutzungserlaubnisse 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 widerrufen werden, wenn dies aus Gründen des Straßenausbaues oder der Leichtigkeit des Verkehrs notwendig ist. (Rechtsgrundlage: Art. 18 i. V. m. Art. 19 BayStrVG)

Die Lage der Einfriedung zur Kreisstraße darf nur mit Zustimmung des Staatlichen Bau-amtes 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 über-schreiten. Grundstücksabgrenzungen und sonstige Anlagen (Mauern, Steinquader, massive Zäune u. ä.), die als gefährliches Hindernis im Sinne der RPS gelten, sind so weit abzurücken, dass sie keine Anprallgefahr für den Kreisstößenverkehr darstellen.

8. **Oberflächenwasser**  
Aufgrund des abfallenden Geländes ist bei Starkniederschläge mit Oberflächenab-flüssen 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 i. V. m. Art. 58 Abs. 1 BayBO darf nicht angewendet werden. Im Rahmen der Baueingabe sind die Einfor-dungen 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 bean-tragen.

10. **Freiflächenplan**  
Zum Nachweis der Einhaltung der grünordnungsplanerischen Regelungen ist der Bau-eingabe 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

- Landschaftsschutzgebiet**  
Grenze des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Spessart
- Verkehrsflächen**  
Bauverbotszone bis 15,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie  
Baubeschränkungszone bis 30,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie
- Niederspannungskabel**  
Niederspannungskabel der Bayernwerk Netz GmbH mit einem Schutzstreifen von 1,0 m beiderseits der Leitungsachse  
Niederfreileitung der Bayernwerk Netz GmbH mit einem Schutzstreifen von 1,0 m beider-seits der Leitungsachse

## Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat des Marktes Eschau hat in der Sitzung vom 25.11.2019 für das Gebiet „Schachhof“ 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.

Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung in der Fassung vom 21.09.2020 wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_.2020 bis einschließlich \_\_\_\_\_.2020 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung informiert und im gleichen Zeitraum gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Der Markt Eschau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_\_.2020 den Bebauungsplan „Schachhof“ nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

	Gerhard Rüth Erster Bürgermeister
Markt Eschau, _____.2020	
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 zum Bebauungsplan „Schachhof“ wurde am _____.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. 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 "Schachhof"  
ENTWURF

Datum: 21.09.2020 M 1:1.000