



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 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), 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 Schaffhof** (§ 11 BauNVO)
Zulässig sind: Schenk- und Speisewirtschaft mit Fremdenzimmern, Wohn-, Betriebs- und Wirtschaftsgebäude mit Arbeits- und Sozialräumen sowie Lager-, Fahrzeug- und Gerätehallen, Stallungen und Stellplätze. Des Weiteren Biergarten, Hofladen 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, bestehendes Gelände.

⊕ 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, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen dürfen weitere 1.900m² in Anspruch genommen werden.

3. 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.

4. 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 sichtbehindernde 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)

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 Straßenverkehrslärmwirkungen sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden in Schlaf- und Kinderzimmern, die zur Belüftung erforderliche Fenster

ausschließlich zur lärmzugewandten Fassadenseiten besitzen, schalldämmende Lüftungseinrichtungen 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 Pflanzenvorschlagsliste und der entsprechenden Pflanzqualität zu schaffen. Dabei sind die Mindestabstände für gefährliche Hindernisse von der Kreisstraße zu berücksichtigen.

Pflanzenliste: (Beispiele für heimische, standortgerechte Laubgehölze)

Pflanzqualität Hochstamm: 3 x verpflanzt, 16 - 18 cm Stammumfang

Bäume

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

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, fachkundigen 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: Aufhängöhe 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

1. 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 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 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. Kampfmittel

Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist durch eine geeignete Fachfirma das Plangebiet 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 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 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 Anlockwirkung auf Insekten so weit wie möglich einzuschränken, sind abgeschirmte, insektenfreundliche Beleuchtungsanlagen ohne UV-Anteil (Natriumhochdruckdampflampen oder Leuchtiodien) zu verwenden.

6. Immissionsschutz

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

7. Zufahrten und Einfriedungen zur Kreisstraße

7.1

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 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 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, Steinquader, 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 Starkniederschläge mit Oberflächenabflüssen zu rechnen. Gebäude sind bis mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

9. Versickerung

Bei einer Versickerung sind die Vorgaben des DWA - Merkblattes M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser", der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFriV) sowie der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) zu beachten. Sollte die NWFriV nicht greifen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen.

10. 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 Bauangelegenheit 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.

11. Freiflächenplan

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

12. 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 beiderseits der Leitungssache

◆ Niederspannungsfreileitung 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 „Schaffhof“ den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.06.2020 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 15.10.2020 bis einschließlich 16.11.2020 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 30.11.2020 den Bebauungsplan „Schaffhof“ in der Fassung vom 30.11.2020 nach § 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 30.11.2020 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 30.11.2020 identisch ist.

Markt Eschau, ___2020
Gerhard Rüth
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Schaffhof“ 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 "Schaffhof"

Datum: 30.11.2020

M 1:1.000



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