

**Markt Eschau**



**Bebauungsplan  
„Wildensteiner Straße Ost“**

**Textliche Festsetzungen**

Planverfasser:

Stand: 12. Mai 2021



STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG  
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg  
Telefon 06021 411198  
E-Mail [p.matthiesen@planer-fm.de](mailto:p.matthiesen@planer-fm.de)

## 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 § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) 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 einschließlich Zwerchhäuser	
und quergestellte Giebel	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. an der Straßenecke 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.

- 4. Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie

■ Öffentliche Verkehrsfläche

■ Gehweg

- 5. Öffentliche Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■ öffentliche Grünflächen

- 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)



Anpflanzen von Bäumen

Die im Plan festgesetzten Bäume sind zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Verbindlich ist nicht die Lage, sondern die Anzahl.

Je Grundstück 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	Hochstamm-Obstbäume:
Felsenbirne ( <i>Amelanchier lamarckii</i> )	Baumanns Renette
Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )	Blenheimer Renette
Baumhasel ( <i>Corylus colurna</i> )	Brettacher
Holzapfel ( <i>Malus sylvestris</i> )	Wallstadter Rosenapfel
Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )	

5.2 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 Niederschlagswasserkanal anzuschließen.

5.3 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.

#### 5.4 Artenschutz

##### 5.4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

5.4.1.1 Rodungsmaßnahmen sind nur zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar zulässig. Die Rodung von Obstbäumen ist nur zwischen dem 15. September und dem 15. Oktober zulässig.

Vor Durchführung der Rodungsarbeiten ist sicherzustellen, dass keine Winterquartiere vorhanden sind. Es ist eine ökologische Begleitung der Fällung durchzuführen, um ein geringes Restrisiko eines Fledermausvorkommens zu berücksichtigen und entsprechende Maßnahmen für die Fällung zu ergreifen:

- Nochmalige Untersuchung der Rindenspalten, Astlöcher etc. auf mögliche Wohnstätten durch geeignetes Fachpersonal mittels Endoskopkamera. Nicht besetzte Gehölze sind sofort zu roden. Sind Fledermäuse vorhanden, sind die Höhlen etc. zu verschließen (Fledermäuse müssen jedoch das Quartier verlassen können, ein Einflug jedoch verhindert werden). Der Verschluss kann ab 8. September mit einem Vorlauf von mindestens 7 Tagen zur Fällung angebracht werden. Die Rodung der Bäume kann erst erfolgen, wenn die Quartiere verlassen wurden.
- Die Biotopbäume sind kurz über dem Erdboden abzusägen. Dabei ist darauf zu achten, dass diese nicht auf dem Boden aufschlagen, sondern stehend umgelagert bzw. zwischengelagert werden. Die Stammabschnitte mit den Astlöchern etc. sind soweit wie möglich oberhalb der entsprechenden Lebensraumstrukturen abzusägen und stehend zum neuen Stamm dort zu verbringen.
- Die versetzten Stammabschnitte verbleiben bis zur völligen Verrottung am neuen Standort. Je nachdem, wohin die Stammabschnitte verbracht werden, werden diese an bestehende Bäume gebunden. Dabei ist dauerhaftes Bindematerial zu verwenden und die Stammabschnitte so am Baum anzubringen, dass dieser nicht geschädigt wird. Alternativ werden sie an Pfosten befestigt. In beiden Fällen ist darauf zu achten, dass die Stammabschnitte stehend angebracht werden.

5.4.1.2 Der Pferdestall und sonstige Gebäude sind vor Abbruch auf das Vorhandensein von Vögeln und Fledermäuse zu untersuchen.

5.4.1.3 Bei der Erschließung sind die angrenzenden Obstbäume während der Bautätigkeit durch einen Lattenzaun zu schützen.

#### 5.4.2 CEF- und FSC-Maßnahmen

Es sind 60 Fledermaus- und 27 Vogelkästen aufzuhängen. Des Weiteren sind 22 Biotopbäume umzusetzen und 22 Bäume aus der Nutzung zu nehmen. Die Maßnahmen sind auf den Parzellen Fl. Nrn. 852/0, 851, 2820/20 und 2820/2 durchzuführen.

5.4.3 Der Naturschutzfachliche Beitrag von Landschaftsarchitekt Michael Maier ist integraler Bestandteil dieses Bebauungsplans. Alle dort aufgeführten Maßnahmen sind zu beachten und durchzuführen.

## 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

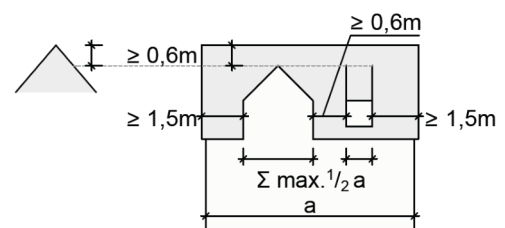
Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Je Einzelhaus ist nur eine Dachgaubenform zulässig. Die Breite von Dachgauben darf insgesamt maximal ein Drittel der Dachbreite aufweisen.

#### 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 werden wie folgt geregelt (Art. 6 Abs. 5 BayBO):

3.1 Abs. 5 der BayBO ist nicht anzuwenden. Stattdessen gilt:

3.2 Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen. Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Höhe von Dächern auf der Traufseite wird nicht hinzugerechnet. Die Höhe der Giebelflächen im Bereich des Dachs ist zu einem Drittel anzurechnen. Die Sätze 1 bis 4 gelten für Dachaufbauten entsprechend. Das sich ergebende Maß ist H.

3.3 Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 1 H, mindestens 3 m.

3.4 Vor zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügt als Tiefe der Abstandsflächen die Hälfte der erforderlichen Tiefe, mindestens jedoch 3 m. Wird ein Gebäude mit einer Außenwand an eine Grundstücksgrenze gebaut, gilt Satz 1 nur noch für eine Außenwand; Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen bleiben hierbei unberücksichtigt. Aneinandergebaute Gebäude sind wie ein Gebäude zu behandeln.

### **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)

2.1 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 neuesten Stand der Technik durchzuführen und alle weiteren Anforderungen,

die mit dieser Untersuchung verbunden sind, durchzuführen.

**3. Oberflächenwasser**

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

**4. Immissionsschutz**

 Abgrenzung der Lärmpegel

**5. Freiflächengestaltungsplan**

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

**6. Plangrundlage**

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



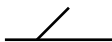
vorhandene Gebäude



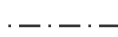
abzubrechende Gebäude

o.168.55

Bestandshöhen



vorhandene Flurstücksgrenze



geplante Grundstücksgrenze

## Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan ist durch Beschluss des Gemeinderates vom 09.12.2019 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt und am \_\_.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung in der Fassung vom 12.05.2021 wurde gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13b BauGB in der Zeit vom 20.05.2021 bis einschließlich 21.06.2021 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13b BauGB von der öffentlichen Auslegung informiert und am Verfahren beteiligt.

Der Markt Eschau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_.\_\_.2021 den Bebauungsplan in der Fassung vom \_\_.\_\_.2021 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Eschau, \_\_.\_\_.2021

Gerhard Rüth  
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:

Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_.\_\_.2021 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom \_\_.\_\_.2021 identisch ist.

Markt Eschau, \_\_.\_\_.2021

Gerhard Rüth  
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom \_\_.\_\_.2021 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, \_\_.\_\_.2021

Gerhard Rüth  
Erster Bürgermeister