



Markt Eschau

Bebauungsplan
„Wildensteiner Straße Ost“

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser:

Stand: 12. Mai 2021



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
- 7.6 Abstandsflächen
- 7.7 Grünflächen/Flächen zur Ableitung des Niederschlagswassers

8. Flächenbilanz

1. Anlass

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen in der Wildensteiner Straße wurden auch Tiefbauarbeiten an der Straße erforderlich. Um eine beidseitige Bebauung der Wildensteiner Straße zu ermöglichen und um Synergieeffekte beim Straßenbau nutzen zu können, hat sich der Markt Eschau entschlossen, die Fläche östliche der Feuerwehr und nördlich der bestehenden Bebauung zu überplanen, und um für junge Menschen Wohnbauland zu entwickeln.

1.1 Bestand



Das Plangebiet von der Wildensteiner Straße aus gesehen

Das Plangebiet wird derzeit zum Teil noch landwirtschaftlich genutzt und ist in einigen Teilabschnitten mit Obstbäumen bestanden.

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. Auf einer Parzelle steht ein Stallgebäude.

Auf der Südseite der Wildensteiner Straße reihen sich ein- bis zweigeschossige Ein- oder Zweifamilienwohnhäuser. Nach Norden und Osten schließen sich landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet.

1.2 Planung



Verfahren nach § 13b BauGB dürfen nur Flächen zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs gewählt werden. Hierdurch wurde es erforderlich das Gesamtgebiet in zwei Teilbereiche zu untergliedern.

Das westliche Areal besteht aus dem Gelände der Feuerwehr und des Bauhofes/Grüngutsammelplatzes sowie einer noch zu entwickelnden Fläche für eine gemischte Nutzung, die zwischen den unterschiedlichen Nutzungsanforderungen vermittelt.

Das östlich anschließende Areal wird als Wohnquartier entwickelt. Dort werden elf Baugrundstücke mit Größen zwischen 328 m² und 542 m² entwickelt. Alle Häuser werden traufständig zur Straße angeordnet und begünstigen durch ihre Gebäudestellung die Nutzung der Dachfläche für Kollektoren oder Fotovoltaikanlagen.

Realisiert werden freistehende Einfamilienwohnhäuser als Einzel- oder Doppelhaus, deren Abmessungen sich an der umgebenden Bebauung orientieren.

Zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke dient eine 5,0 m breite Ringerschließung.

Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit wird entlang der Wildensteiner Straße 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 09.12.2019 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. Die gegenüberliegende Straßenseite ist mit freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaut. Das geplante Wohngebiet grenzt somit unmittelbar an die bebaute Ortslage.

Die Größe des geplanten Wohngebietes beträgt ca. 4.568 m². Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 entspricht dies einer zu berücksichtigenden Grundfläche von ca. 1.834 m². Die Fläche liegt deutlich unterhalb der einzuhaltenden Obergrenze von 10.000 m².

Da das Plangebiet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Eschau befindet, als Wohngebiet entwickelt wird und unterhalb der zulässigen Obergrenze von 10.000 m² bleibt, ist die Anwendung dieses Verfahrens möglich.

1.3.2 Umweltprüfung/Umweltbericht

Bei der Einbeziehung von Flächen, die nach § 13b 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. 1.834 m² weit unterhalb der Obergrenze von 10.000 m² liegt. Danach wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet.

1.3.3 Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung

Bei Anwendung des Verfahrens nach § 13b 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 vom Flurstück mit der Fl. Nr. 3458,
- im Norden von den Flurstücken mit den Fl. Nrn. 3447, 3447/1, 3447/2, 3449 sowie jeweils geschnitten 3453/2, 3455, 3456 und 3459,
- im Westen vom Flurstück mit der Fl. Nr. 3448 und
- im Süden vom Flurstück mit der Fl. Nr. 3508/18 (geschnitten)

in seiner räumlichen Lage begrenzt.

Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans: Fl. Nrn. 3448/2, 3448/3, 3448/4 sowie 3448/5 (jeweils vollständig) und

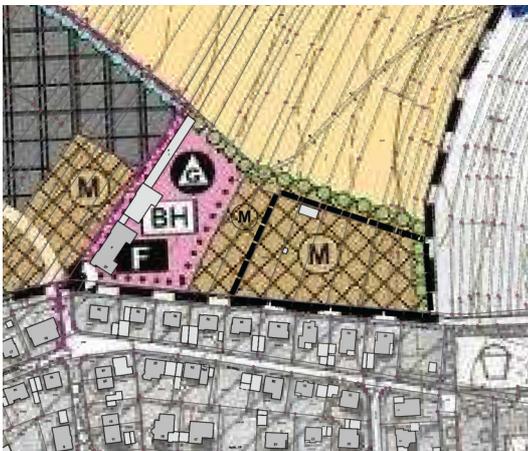
3453/2, 3455, 3456, 3459 und 3508/18 (jeweils teilweise).

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 6.268 m².

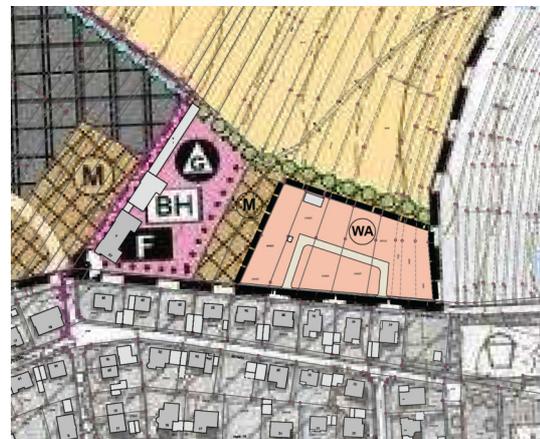
3. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation

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 § 13b BauGB beschleunigt durchgeführt wird, wird der Flächennutzungsplan entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans berichtigt.

3.2 Bebauungspläne

Verbindliche Bebauungspläne bestehen im Plangebiet nicht.

4. Weitere Fachplanungen und Gutachten

4.1 Artenschutz

Mit Datum vom 12.05.2021 wurde vom Landschaftsarchitekt Michael Maier ein Naturschutzfachlicher Beitrag zum Thema „Artenschutzrechtliche Beurteilung“ erarbeitet. Aus dem Bericht geht zusammengefasst folgendes hervor (Originaltext kursiv):

4.1.1 Einleitung

Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landkreis Miltenberg, Herr Müller, ist aus artenschutzrechtlicher Sicht folgendes zu berücksichtigen:

- *Es ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen (Prognose und Abschätzung),*
- *Die vorhandenen Gehölze, vor allem Obstbäume, sind auf Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen zu untersuchen,*
- *Vorhandene Höhlen sind auf das Vorkommen des Eremiten zu untersuchen,*
- *Weiterhin sind Bestandsaufnahmen hinsichtlich Steinkauz, Zauneidechse, Eremit und Wiesenknopf-Ameisenbläuling (Planungsgebiet nach Wirtspflanze untersuchen) durchzuführen.*

4.1.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen (einschl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung)

Die Auswirkungen, die durch das zukünftige Planungsgebiet entstehen bzw. die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch umsichtige Planung und die Berücksichtigung von Fauna und Flora bei der Umsetzung der Bebauung weitgehend vermieden bzw. gemindert.

Für die Maßnahmenplanung gelten folgende Ziele:

- *Vermeidung einer Beeinträchtigung von Natur und Landschaft so weit wie möglich,*
- *Durchführung von Minimierungsmaßnahmen,*
- *Schaffung von Ersatzlebensräumen,*
- *Ausgleich der Eingriffswirkung,*
- *Festsetzung von landschaftspflegerischen Maßnahmen.*

Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF / FSC-Maßnahmen / Populationsstützende Maßnahmen für die Fauna

Diese Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen bzw. FSC-Maßnahmen u.a.) werden als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG durchgeführt, um eine Gefährdung der lokalen Populationen zu vermeiden und um Beeinträchtigungen von Flora und Fauna zu vermeiden bzw. so gering wie möglich zu halten.

FCS-Maßnahmen müssen nicht im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff stehen. Somit kann die Unterschutzstellung einzelner Bäume weiter entfernt stattfinden. Diese Maßnahmen gelten insbesondere für Fledermäuse, aber auch für Vögel.

Für jeden Höhlenbaum, welcher entfernt werden muss, ist ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 3 zu erbringen (Pro Biotopbaum bzw. Lebensraumstruktur ist ein Fledermauskasten aufzuhängen, der betroffene Stammabschnitt umzusetzen und ein Baum aus der Nutzung zu nehmen). Weiterhin sind Vogelkästen aufzuhängen.

Insgesamt sind 32 Obstbäume betroffen, davon 22 Biotopbäume. Mehrere Bäume weisen verschiedene bzw. auch mehrere Lebensraumstrukturen auf. Insgesamt sind 28 Astlöcher, 10 Rindenspalten, 10 Stammrisse und 12 Astbrüche vorhanden; weiterhin Totholz. 27 Astlöcher sind als Lebensraumstruktur für Vögel geeignet.

Laut Frau Beyer von der der Höheren Naturschutzbehörde bezieht sich die Anzahl der aus der Nutzung zu nehmenden Bäumen auf die Anzahl der zu beseitigenden Bäume. Die Baumabschnitte und Fledermauskästen beziehen sich laut ihrer Aussage jedoch auf die Anzahl der entfallenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Das heißt, dass für die zu fällenden Biotopbäume folgende Maßnahmen zu ergreifen sind:

- 60 Fledermauskästen, sowie 27 Vogelkästen sind aufzuhängen,
- 22 Biotopbäume sind umzusetzen,
- 22 Bäume sind aus der Nutzung zu nehmen.

Die Flächen bzw. Bäume für die Maßnahmen sind Bestandteil des Bebauungsplanes und befinden sich im Besitz des Marktes Eschau. Die Maßnahmen sind in Abstimmung mit einem Fachplaner durchzuführen.

Maßnahme 1: Umsetzung von Bäumen mit Lebensraumstrukturen

22 Bäume mit Höhlen, Astlöchern etc. sind umzusetzen. Die Biotopbäume werden mit dem Stamm umgesetzt. Somit sind auch alle Astlöcher etc. mit „umgezogen“.

Maßnahme II: Anbringung und Unterhalt von Fledermauskästen

Um den Verlust von Obstbäumen mit Lebensraumstrukturen für Fledermäusen und Vogel zu kompensieren, sind 60 Fledermauskästen aufzuhängen. Die Maßnahme ist vor Durchführung mit dem Unterzeichnenden abzustimmen. In diesem Zuge werden die Bäume markiert.

Maßnahme III: Anbringung und Unterhalt von Vogelkästen

Für die Fledermaus-Rundkästen ist ein Vogelkasten in der unmittelbaren Nähe der Fledermauskastengruppe aufzuhängen.

Damit soll zum einen das Risiko einer Fehlbelegung der Fledermauskästen durch Vogel reduziert und zum anderen die Wahrscheinlichkeit für die Annahme des Rundkastens durch die Fledermäuse erhöht werden.

Die Anzahl wird auf die Vogelkästen, die als Kompensation für den Verlust der Lebensraumstrukturen (potentielle Bruthöhlen) aufzuhängen sind, angerechnet.

Maßnahme IV: Anbringung und Unterhalt von Vogelkästen

Für den Verlust von Vogel-Brutstätten (Astlöcher etc.) sind insgesamt 27 Vogelkästen aufzuhängen. Da bereits für die Maßnahme III 21 Exemplare vorgesehen sind, werden noch 8 Vogelkästen aufgehängt.

Maßnahme V: Bäume aus der Nutzung nehmen

Der Markt Eschau verfügt über eigenen Wald. Hier werden 22 Bäume aus der Nutzung genommen und als Biotopbäume markiert. Die Maßnahme wurde bereits mit dem Revierförster, Herrn Nerpel, abgesprochen.

Umsetzung der Maßnahmen

Die CEF- / FSC-Maßnahmen bzw. populationsstützenden Maßnahmen II bis IV sind umgehend durchzuführen.

Die Umsetzung von Bäumen mit Lebensraumstrukturen wird umgesetzt, wenn die entsprechenden Bauabschnitte erschlossen werden.

4.1.3 *Maßnahmen zur Überwachung (baubegleitendes Monitoring)*

Mit dem baubegleitenden Monitoring wird die eigentliche Baumaßnahme, die Erbringung der Ersatz- und Ausgleichsflächen bzw. die geplanten landschaftsplanerischen Maßnahmen (Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen etc.) begleitet.

Daraus können zum einen eventuelle Konsequenzen abgeleitet werden, um die Ziele für Natur und Landschaft zu erreichen. Zum anderen wird dadurch der Nachweis erbracht, dass die Maßnahmen und Auflagen durchgeführt wurden, was wiederum zur

Rechtssicherheit beiträgt.

Es ist wünschenswert bei Einreichung der Unterlagen den Auftrag für die Durchführung der ökologischen Baubegleitung zu vergeben. Dadurch wird gewährleistet, dass der Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich gehalten und die landschaftsplanerischen Maßnahmen entsprechenden umgesetzt werden.

4.1.4 *Fazit / Schlussbetrachtung*

Für die Durchführung des Bebauungsplanes ist eine artenschutzrechtliche Beurteilung, insbesondere zu den Arten Fledermäuse und Vögel (v. a. Steinkauz), Zauneidechse, Eremit und Wiesenknopf-Ameisenbläuling durchzuführen, um den Belangen des Artenschutzes nachzukommen.

Bis dato konnten diese Tierarten nicht nachgewiesen werden. Es wurden umfangreiche Maßnahmen zum Schutz bzw. Förderung der Tierarten durchgeführt bzw. festgelegt.

Die aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen tragen zum Schutz der betroffenen Tierarten bei.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen sind die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatschG für die genannten Tierarten nicht erfüllt.

Der vollständige Naturschutzfachliche Beitrag liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

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 das Allgemeine Wohngebiet sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten.

4.2.2 Aussagen zum Gewerbelärm

Aus dem Gutachten (Sachverständigenbüro Tasch Schallschutz Akustik Bauphysik) zum Bebauungsplan „Quelle“ vom 19.06.2015 geht hervor, dass die schalltechnischen Orientierungswerte von 55/40 dB(A) für das Allgemeine Wohngebiet sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten werden.

4.2.3 Grüngutsammelplatz/Bauhof

Die Immissionen des Bauhofes wurden im Gutachten zum Gewerbelärm (s.o.) als Vorbelastung berücksichtigt. Da sich diese Immissionen jedoch, insbesondere durch eine Schredderanlage, seit 2015 erhöht haben, wurden die schalltechnischen Auswirkungen des Bauhofes auf das geplante Wohngebiet gesondert betrachtet.

Folgende Untersuchungen lagen der Beurteilung zugrunde:

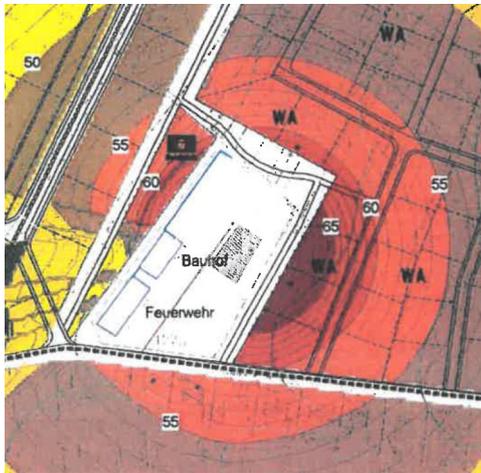
- Gutachten 1
Genehmigungsverfahren für Grüngutsammelplatz – Schallimmissionsprognose Anlagenlärm, Bericht Y0391/01, Büro Wölfel Beratende Ingenieure vom 09.07.2008,
- Gutachten 2

Genehmigungsverfahren für Grüngutsammelplatz – Schallimmissionsprognose Anlagenlärm, Ergänzung des Berichts Y0391/01-02, Büro Wölfel Beratende Ingenieure vom 09.07.2008,

- Gutachten 3
Bebauungsplan „Quelle“ - Geräuschkontingentierung der Misch- und Gewerbegebietsflächen, Bericht 14-034-01 vom 27.11.2014, Sachverständigenbüro Tasch,

Im Gutachten 1 wurden die Schallimmissionen der Grüngutsammelstelle in der Wohnnachbarschaft bei einer sehr intensiven Nutzung des Grüngutschredders mit unterschiedlichen Lärmschutzkonzepten aufgezeigt.

Im Gutachten 2 wurden die zu erwartenden Schallimmissionen in der Nachbarschaft aufgezeigt, wenn der Grüngutschredder maximal 2 Stunden am Tag betrieben wird. Bei dieser reduzierten Nutzung werden an einem Alternativstandort nur geringe zusätzliche Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Richtwerte in der WA-Wohnnachbarschaft erforderlich.



Flächenhafte Berechnung der zu erwartenden Schallimmissionen, ohne Schallschutzmaßnahmen, Beurteilungspegel Obergeschoss

Im Gutachten 3 wurden die Schallimmissionen der Grüngutsammelstelle und des Bauhofes mit der tatsächlichen Nutzung des Grüngutschredders (Erfahrungswert) als Vorbelastung für die Geräuschkontingentierung der geplanten Misch- und Gewerbegebietsflächen berücksichtigt. Der Grüngutschredder wird in dieser Berechnung 1 Stunde am Tag betrieben.

Danach betragen die Immissionen des Bauhofes mit dem Betrieb des Schredders am WA-Gebiet an der Wildensteiner Straße 52 dB(A) und im östlichen Mischgebiet 55 dB(A).

Zur Sicherstellung der o.g. Beurteilungspegel wird es als notwendig erachtet beim Betrieb des Grüngutschredders Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen. Es ist z.B. ausreichend während des Betriebs des Schredders einen geschlossenen ISO-Container, wie er z.Zt. auf dem Bauhof steht, zwischen den Schredder und das südliche Wohngebiet zu platzieren.

In einer ergänzenden Stellungnahme des Sachverständigenbüros Tasch Schallschutz Akustik Bauphysik vom 02.12.2019 wurde untersucht, ob auch ein ungedämmter Schredder bei reduzierter Nutzungszeit eingesetzt werden kann. Der Gutachter kam zu folgendem Ergebnis (Originaltext kursiv):

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen diesen Wert an Tage um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

- Der Betrieb der Anlage während der Nachtzeit zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr ist unzulässig.

Resümee

Unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Anforderungen auf dem Grüngutplatz/Bauhof können in dem geplanten Wohngebiet östlich des Grüngutplatzes / Bauhofes gesunde Wohnverhältnisse hergestellt werden, wenn Wohngebäude hinter der 55 dB(A)-Grenze zurückbleiben.

Der Nachtwert kann unberücksichtigt bleiben, da der Grüngutplatz/der Bauhof zu dieser Zeit geschlossen ist.

4.2.4 Schießanlage des Schützenvereins Elsava 1908

In einer Entfernung von ca. 210 m befindet sich östlich des Wohngebiets die Schießanlage des Schützenvereins Elsava 1908. Die Schießanlage beinhaltet einen Pistolen-, einen Luftgewehr- und einen Kleinkaliberstand. Die Anordnung der Schießstände verläuft von Nord nach Süd.

Südwestlich des Schießstandes erstreckt sich ab einer Entfernung von 60,0 bis 100,0 m der Friedhof Eschau. Dieser war maßgebend für die immissionsschutzrechtliche Betrachtung des Schießstandes.

Im Bescheid des Landratsamtes Miltenberg vom 18.02.1987 wurde festgelegt, dass der Kleinkaliber-Schießstand nur in der Zeit von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr genutzt werden darf.

Des Weiteren wurden eine immissionsschutzrechtliche Gesamtbetrachtung der Schießanlage sowie eine Lärmsanierung des bestehenden 25-m-Schießstandes gefordert (Verminderung des Lärmbeurteilungspegels von mindestens 15 dB(A) durch fugendichte und vollständige Umbauung des Standes). Mit Bescheid des Landratsamtes Miltenberg vom 29.04.2014 wurde der Umbau des Schießstandes genehmigt.

Da die schalltechnischen Orientierungswerte von Allgemeinen Wohngebieten und Friedhöfen tagsüber jeweils bei 55 dB(A) liegen und das geplante Wohngebiet eine deutlich größere Entfernung zur Schießanlage aufweist, sind diesbezüglich unzulässige immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Nachts wird der Kleinkaliberschießstand nicht betrieben.

5. Verkehrliche Erschließung

Das Wohnquartier ist über die Wildensteiner Straße verkehrlich erreichbar. Erschlossen werden die einzelnen Grundstücke über eine 5,0 m breite Ringerschließung. Auf Grund der geringen Zahl an Baugrundstücken wird die Breite für ausreichend gehalten. Besucher können ihr Fahrzeug an der Wildensteiner Straße abstellen.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Trink- und Löschwasser

Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen für das Baugebiet „Quelle“ wurde ein Löschwasserbedarf von 96 m³/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. Die nächstgelegene

nen Hydranten sind an den jeweiligen Einmündungen vorgesehen. Der Abstand zum entferntest gelegenen Wohnhaus beträgt ca. 65 m. Damit werden die Anforderungen an den vorbeugenden Brandschutz (max. 300 m) erfüllt.

Die Trink- und Löschwasserversorgung kann bereitgestellt werden.

6.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.

Das Schmutzwasser wird an einen Sammler (DN 300) und das Niederschlagswasser an einen Sammler (DN 400), jeweils in der Wildensteiner Straße, angeschlossen.

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers 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 Bebauungsstruktur der benachbarten Wohngebiete orientiert, wird 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.

Um den Niederschlagswassersammler zu entlasten und um für die Gartenbewässerung kein kostbares Trinkwasser nutzen zu müssen, wird festgelegt, dass Zisternen

zu realisieren sind und dass Stellplätze und sonstige befestigte Flächen versickerungsfähig auszubilden 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.

7.6 Abstandsflächen

Die Planungen mit den Grundstückseigentümern wurden zu einem Zeitpunkt geführt, als noch die Bayerische Bauordnung vor dem 1. Februar 2021 galt. Die aktuelle Bay-BO fordert zu den Giebelseiten jedoch größere Abstandsflächen, sodass die Grundstückszuteilung neu verhandelt werden müsste; des Weiteren entfällt die 16 m-Abstandsflächenbindung.

Da die Abstimmungsgespräche mit den Grundstückseigentümern auf Basis der alten Abstandsflächenregelung geführt wurden, werden die bis zum 01.02.2021 geltenden Abstandsflächenregelungen in den Bebauungsplan übernommen.

7.7 Grünfläche/Flächen zur Ableitung von Niederschlagswassers

Die Planung sieht nördlich und östlich des Wohngebietes eine Trasse zur Ableitung des Niederschlagswassers in einer offenen Mulde vor. Sie dient jedoch nicht dem Bau des Wohngebiets, sondern der Verbindung des „Triebgrabens“ mit Teilgebiet „Gottesackerwiesen“ mit dem Neubaugebiet „Quelle“.

8. **Flächenbilanz**

Allgemeines Wohngebiet	4.586 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	724 m ²
Öffentliche Grünflächen	958 m ²
Gesamt	6.268 m²

9. **Anlagen**

9.1 Naturschutzfachlicher Beitrag

Michael Maier - Landschaftsarchitekt, Grundstraße 12, 97836 Bischbrunn-Oberndorf mit Datum vom 12.05.2021

Aschaffenburg, den 10. Mai 2021

Eschau, den __.__.2021

Entwurfsverfasser



Auftraggeber

Planer FM
Fache Matthiesen GbR

Der 1. Bürgermeister des
Marktes Eschau