



Markt Eschau

**Änderung des Bebauungsplans
„Steinig und Erweiterung Großer Trieb“**

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Planverfasser:

Stand: 25. April 2022



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

1. Anlass

Die Urfassung des Bebauungsplans „Steinig und Erweiterung Großer Trieb“ stammt aus dem Jahr 1977.

Bis auf wenige Baulücken sind die Grundstücke des Wohnquartiers bebaut. Die Dächer der Wohnhäuser setzen sich aus Sattel- und Walmdächern zusammen. In den letzten Jahren hat sich jedoch die Art zu Bauen sukzessive geändert. Vor allem der Wunsch und die Notwendigkeit kostengünstig zu bauen, hat sich verstärkt.

Die Forderung einer Mindestdachneigung von 18° läuft diesem Streben jedoch zuwider, da flachgeneigte oder Flachdächer nach den Festsetzungen des Bebauungsplans bisher unzulässig sind.

Insbesondere bei späteren Anbauten oder beim Einbau von Gauben schränken die bisherigen Festsetzungen die baulichen Möglichkeiten stark ein.

Da darüber hinaus flachgeneigte oder Flachdächer das Aufstellen von Fotovoltaikanlagen auf dem Dach unabhängig von einer Dachneigung ermöglichen und damit das Umsteigen auf regenerative Energie begünstigen, hat der Gemeinderat beschlossen den Bebauungsplan „Steinig und Großer Trieb“ zu ändern.

2. Verfahren

2.1 Beschreibung des Vorhabens

Die Bebauungsplanänderung beschränkt sich auf die Vergrößerung des Gestaltungsspielraums bei der Dachausbildung.

2.2 Umweltprüfung/Umweltbericht

Die Vergrößerung des Gestaltungsspielraums bei der Dachausbildung stellt eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung dar, die nur gestalterische Aspekte betrifft. Insofern wird das Verfahren nach § 13 BauGB vereinfacht durchgeführt.

Danach wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet.

2.3 Eingriff/Ausgleich

Durch die Änderungen von Dachformen ergeben sich keine zusätzlichen Eingriffe, die auszugleichen sind.

3. Geplante Änderungen

3.2 Dachform, Dachneigung und sonstiges

Alt:

- Sattel- oder Walmdächer,
- Dachneigung von 18° - 38°,

Neu:

- Es sind alle Dachformen zulässig.
- Die Dachneigung wird mit 0° bis 38° festgesetzt.

Begründung:

Die Beschränkung der Dachform ausschließlich auf Sattel- oder Walmdächer mit steiler Dachneigung zwingt die Bauherren zur Realisierung eines größeren Bauvolumens als möglichweise beabsichtigt.

Diese Notwendigkeit wird aufgegeben, um den Gestaltungsspielraum zu vergrößern. Dieser erweiterte Gestaltungsspielraum wird insbesondere bei nachträglichen Anbau-

1. Änderung des Bebauungsplans „KiTa Brunnenfeld“

ten oder beim Bau von Gauben für sinnvoll gehalten.

Darüber hinaus ermöglichen flachgeneigte oder Flachdächer das Aufstellen von Fotovoltaikanlagen auf dem Dach unabhängig von einer Dachneigung und begünstigen damit das Umsteigen auf regenerative Energie.

Negative Auswirkungen für die Nachbarn werden durch die Planung nicht ausgelöst, da die Planung nicht mehr, sondern weniger Bauvolumen ermöglicht.

3.3 Sonstiges

Im Übrigen sind die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Steinig und Erweiterung großer Trieb“ zu beachten.

4. **Artenschutz**

Die Belange des Artenschutzes werden durch die Änderungen von Dachformen nicht berührt.

5. **Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung bleibt durch die Planung unverändert.

6. **Ver- und Entsorgung**

6.1 Trink- und Löschwasser

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird durch die Planänderung nicht berührt.

6.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers bleibt durch die Planung unberührt. Zusätzliches Schmutz- und Niederschlagswasser fällt keines an.

Aschaffenburg, den 25. April 2022

Eschau, den __.__.2022

Entwurfsverfasser



Auftraggeber

**Planer FM
Fache Matthiesen GbR**

**Erster Bürgermeister des
Marktes Eschau**