



Markt Eschau

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

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Planverfasser:

Stand: 25. Juli 2022



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

1. **Anlass**

Bis auf wenige Baulücken sind die Grundstücke des Wohnquartiers „Steinig und Erweiterung Großer Trieb“ bebaut. Die Wohngebäude sind ein- bis zweigeschossig; die Dachlandschaft wird geprägt durch Sattel- und Walmdächer.

Für die Gestaltung maßgebend war die Urfassung des Bebauungsplans „Steinig und Erweiterung Großer Trieb“, der am 17. September 1970 rechtsverbindlich wurde.

In den letzten Jahren hat sich jedoch die Art zu Bauen sukzessive geändert. Vor allem der Wunsch und insbesondere die Notwendigkeit kostengünstig zu bauen, hat sich verstärkt.

Die Forderung einer Mindestdachneigung von 18° läuft diesem Streben jedoch zuwider, da bei flachen Dachneigungen nicht nutzbare Räumlichkeiten im Dachgeschoss entstehen müssen und Dachaufbauten größer gebaut werden müssten als notwendig. Die gestalterischen Einschränkungen an die Dachgestalt stellen ein erhebliches Investitionshindernis dar.

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, wird es für sinnvoll erachtet, den Gestaltungsspielraum zu vergrößern, um Bauwilligen flexiblere An- und Ausbaumöglichkeiten anbieten zu können.

Auf Grund dessen hat der Gemeinderat beschlossen den Bebauungsplan „Steinig und Großer Trieb“ zu ändern.

2. **Verfahren**

2.1 Beschreibung des Vorhabens

Die Bebauungsplanänderung beschränkt sich ausschließlich 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 § 13a BauGB beschleunigt 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:

1. Änderung des Bebauungsplans „KiTa Brunnenfeld“

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

Diese Notwendigkeit wird aufgegeben, um den Gestaltungsspielraum zu vergrößern. Dieser erweiterte Gestaltungsspielraum wird insbesondere bei nachträglichen Anbauten 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. Juli 2022

Entwurfsverfasser

Planer FM
Fache Matthiesen GbR



Eschau, den __. __. 2022

Auftraggeber

Erster Bürgermeister des
Marktes Eschau