



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 Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726), der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) und der **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Folgende Festsetzungen werden ergänzt bzw. aktualisiert:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **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)
 - 1.1 **Versickerung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO)
 Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist. Ein Anschluss dieser Flächen an den Mischwasserkanal ist nicht zulässig.
 - 1.2 **Artenschutz**
 - 1.2.1 **Gehölzrückschnitte und -beseitigungen**
 Gehölzrückschnitte und -beseitigungen (Rückschnitt-, Rodungs- und Fällarbeiten) sind gemäß § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Vogel-Brut- und -Nistzeit, also nur innerhalb der Zeit vom 1. Oktober - 28. Februar, zulässig, dies umfasst ausdrücklich auch den Rückschnitt von Ästen und die Beseitigung von Heckenstrukturen.
 Vor Beginn von Fäll- und Rückschnittarbeiten sind die betroffenen Gehölze durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von europarechtlich geschützten Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und deren gesetzlich geschützten Lebensstätten hin zu kontrollieren (u.a. Vögel und Fledermäuse sowie ihre Lebensstätten wie Baumhöhlen, Schwalbennester oder Spaltenquartiere). Bei bestätigtem Vorkommen ist vor Maßnahmenbeginn die untere Naturschutzbehörde Miltenberg zu kontaktieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.
 - 1.2.2 **Abbruch oder Umbau von Gebäuden**
 Vor Abbruch oder Umbau von Gebäuden sind diese durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von europarechtlich geschützten Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und deren gesetzlich geschützten Lebensstätten hin zu kontrollieren (u.a. Vögel und Fledermäuse sowie ihre Lebensstätten wie Baumhöhlen, Schwalbennester oder Spaltenquartiere). Bei bestätigtem Vorkommen ist vor Maßnahmenbeginn die untere Naturschutzbehörde Miltenberg zu kontaktieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- 1.2 **Abstandsflächen**
 Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 Abs. 1 Bay BO)

1. **Hinweise**
 Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung November 2022“.

C. Hinweise

1. **Plangrundlage**
 Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung November 2022“.
2. **Sonstiges**
 Im Übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans „Erweiterung Nördlich der Staatsstraße St 2308“ Sommerau einschließlich seiner Änderungen.

Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
WH Wandhöhe
GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl
- Bauweise, Baugrenzen**
 ○ offene Bauweise
 — Baugrenze
- Dachgestaltung**
DN Dachneigung
- SD/WD** Satteldach/ Walmdach
- Sonstige Planzeichen**
 — Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Ga/Cp** Garage/ Carport
- Na** Nebenanlage
- vorhandene Gebäude
 - ⊗ Abbruch
 - vorhandene Flurstücksgrenze

Verfahrensvermerke

Die Bebauungsplanänderung ist durch Beschluss des Gemeinderates vom 14.11.2022 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt und am 23.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung einschließlich der Begründung in der Fassung vom 14.11.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB in der Zeit vom 01.12.2022 bis einschließlich 05.01.2023 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB im gleichen Zeitraum am Verfahren beteiligt.

Der Markt Eschau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ____.2023 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ____.2023 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Eschau, ____.2023
 Gerhard Rüth
 Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:
 Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ____.2023 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ____.2023 identisch ist.

Markt Eschau, ____.2023
 Gerhard Rüth
 Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom ____.2023 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung 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. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Eschau, ____.2023
 Gerhard Rüth
 Erster Bürgermeister

MARKT ESCHAU OT SOMMERAU

Änderung des Bebauungsplans
 Erweiterung Nördlich der Staatsstraße St 2308" Sommerau
ENTWURF

Datum: 14.11.2022 M 1:500



**PLANER
FM**

**STADTPLANUNG
ENERGIEBERATUNG**

Mühlstraße 43 • 63741 Aschaffenburg
 Telefon 06021 411198 Fax 06021 450998
 E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de