



**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 die Art. 1 und 2 des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 4.1.2023 (BGBl. I Nr. 6), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 4.1.2023 (BGBl. I Nr. 6), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 704) 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 hinzukontrollieren (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 hinzukontrollieren (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.

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

1. **Abstandsflächen**  
Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO.

**C. Hinweise**

1. **Zisternen**  
Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit in einer Zisterne gesammelt und für die Brauchwassernutzung und die Gartenbewässerung genutzt werden. Als Fassungsvermögen der Zisterne wird je Grundstück mindestens 3 m³ empfohlen.
2. **Plangrundlage**  
Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung November 2022“.
3. **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**  
o 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 30.01.2023 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 30.01.2023 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gerhard Rüth  
Erster Bürgermeister

Markt Eschau, \_\_. \_\_. 2023

Ausgefertigt:  
Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 30.01.2023 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 30.01.2023 identisch ist.

Gerhard Rüth  
Erster Bürgermeister

Markt Eschau, \_\_. \_\_. 2023

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.

Gerhard Rüth  
Erster Bürgermeister

Markt Eschau, \_\_. \_\_. 2023

**MARKT ESCHAU  
OT SOMMERAU**  
Änderung des Bebauungsplans  
"Erweiterung Nördlich der Staatsstraße St 2308" Sommerau

Datum: 30.01.2023 M 1:500



**PLANER  
FM**

**STADTPLANUNG  
ENERGIEBERATUNG**

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