



**Markt Eschau**

**Bebauungsplan**

**„Kreuzgasse“**

**Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser:

Stand: 21. September 2020



STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG  
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg  
Telefon 06021 411198  
E-Mail [p.matthiesen@planer-fm.de](mailto:p.matthiesen@planer-fm.de)

## **GLIEDERUNG**

- 1. Planungsziele und Planungszwecke**
- 2. Räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation**
  - 3.1 Flächennutzungsplan
  - 3.2 Bebauungspläne
- 4. Weitere Fachplanungen**
  - 4.1 Artenschutzrechtliche Bewertung
  - 4.2 Immissionsschutz
  - 4.3 Denkmalrechtliche Beurteilung
- 5. Verkehr**
  - 5.1 Verkehrliche Erschließung
  - 5.2 Ruhender Verkehr
- 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
- 8. Flächenbilanz**

## 1. Planungsziele und Planungszwecke

Der Marktgemeinderat des Marktes Eschau hatte am 24.11.2014 eine städtebauliche Konzeption für das Areal „Kreuzgasse“ mit folgender Zielsetzung gebilligt:

- die Gemeinde erwirbt die im Areal „Kreuzgasse“ liegenden Grundstücke käuflich, um die bestehenden überwiegend eine schlechte Bausubstanz aufweisenden Gebäude sowie die sonstigen vorhandenen Anlagen und Einrichtungen abbrechen zu können,
- auf dem dann freien Gelände sollen dorf- und bedarfsgerechte Nutzungen, wie beispielsweise ein Ärztehaus, ein Cafe/Eisdiele, (barrierefreie) (Eigentums-)Wohnungen, Einzel- und Doppelhäuser sowie öffentliche und private Parkplatz- und Grünflächen realisiert werden, um damit die innerörtliche Entwicklung zu fördern sowie sowohl das Ortsbild als auch die Lebens-, Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachhaltig zu verbessern.

Der Marktgemeinderat hat gleichzeitig beschlossen, zur bauleitplanerischen Realisierung und Umsetzung der städtebaulichen Konzeption für das Areal „Kreuzgasse“ eine Bauleitplanung durchzuführen.

Der Marktgemeinderat hatte im Übrigen die Auffassung vertreten, dass das denkmalgeschützte Anwesen „Kreuzgasse 4“, das in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BayLfD) als Baudenkmal eingetragen ist, abgebrochen und stattdessen ein Neubau errichtet werden soll.

Der Ortsplaner der Dorferneuerung im Markt Eschau, Herr Rainer Tropp, Aschaffenburg, hatte, nachdem sich die Zielsetzung der ursprünglichen städtebaulichen Konzeption als nicht realisierbar bzw. nicht umsetzbar dargestellt hat, im Jahr 2018 ein neues Planungs- und Gestaltungskonzept für das Areal „Kreuzgasse“ entwickelt.

Der Marktgemeinderat des Marktes Eschau hatte am 10.12.2018 das ausgearbeitete und sowohl mit dem Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken als auch dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und dem Landratsamt Miltenberg vorabgestimmte Konzept vom Dezember 2018 anerkannt und gebilligt.



Anwesen „Kreuzgasse 4“

Der Marktgemeinderat hat gleichzeitig die Grundsatzentscheidung getroffen, dass das denkmalgeschützte Anwesen „Kreuzgasse 4“ im Rahmen der Dorferneuerung durch An- und Umbaumaßnahmen sowie denkmalpflegerische Sanierungsmaßnahmen eine städtebauliche und funktionelle Neunutzung erfahren und zum „Eschauer Haus für Begegnung und Regionale Entwicklung (EHRE)“ entwickelt werden soll.

Da die Beseitigung städtebaulicher Missstände und die Belebung des Ortskerns im Interesse des Marktes Eschau ist, hat der Gemeinderat Eschau in seiner Sitzung vom 25.11.2019 der Aufstellung des Bebauungsplans sowie der Berichtigung des Flächennutzungsplans zugestimmt, um das notwendige Planungsrecht herstellen zu können.

In gleicher Sitzung wurde der Aufstellungsbeschluss vom 24.11.2014 aufgehoben.



Luftbild von 2019

### Bestand

Da das Plangebiet innerhalb der mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Marktsiedlung von Eschau liegt, wurden nach dem Abbruch der Gebäude vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege umfangreiche Bodenuntersuchungen angeordnet.



Das Gelände vor und nach den Grabungen



Die Fotos zeigen das Gelände vor und nach den Grabungen. Erkennbar ist, dass das Gelände von der Elsavastraße aus leicht nach Osten ansteigt.

Arrondiert wird das Gebiet durch drei bebaute Anwesen. Das zweigeschossige Wohnhaus Elsavastraße 62 steht an der Einmündung des Matzenbergs in die Elsavastraße. Die Lage der Gebäude auf dem Grundstück lassen nur ein sehr geringes freiräumliches Nutzungspotential erkennen.

Auf dem Anwesen Matzenberg 2 steht ebenfalls ein zweigeschossiges Wohnhaus. Auf dem westlichen Teilstück wurde zwischenzeitlich ein größeres Nebengebäude abgebrochen. Die Erdgeschossmauer steht noch. Sie dient heute als Einfriedung.



Matzenberg, mit Blick auf Matzenberg 2



Matzenberg, mit Blick auf Elsavastraße 64

Am südöstlichen Rand steht ein drittes Wohngebäude. Das 1,5 geschossige Wohnhaus begrenzt in Winkelform den geplanten Straßenraum der Kreuzgasse.

Am südlichen Rand des Plangebiets verläuft eine schmale gemeindliche Parzelle, der Dorfritt, der früher als wichtige fußläufige Verbindungswege dienten und über den die rückwärtigen Seiten der anliegenden Anwesen erreicht werden konnten. Die Benutzung ist u.a. aufgrund zusammengefallener Mauern nur noch bedingt nutzbar.

Der Dorfritt



### Planung

Zielsetzung ist die Schaffung von attraktivem innerörtlichem Wohnraum, um zur Stärkung und Belebung des Innerortes beitragen zu können.

Geplant sind 6 Baugrundstücke mit Größen zwischen 314 und 345 m<sup>2</sup>. Die Wohngebäude spiegeln durch ihre Anordnung, ihre Höhenentwicklung und Dachneigung entlang der neu angelegten bzw. wieder aufgenommenen Kreuzgasse die umgebende Altortbebauung wieder und fügen sich somit in die Gesamtstruktur von Eschau ein.

## Begründung zum Bebauungsplan „Kreuzgasse“



Gestaltungsplan, Plan unmaßstäblich

Eingebunden in die Wohnbebauung wird das „Eschauer Haus der Begegnung“, dem beiderseits des Gebäudes öffentliche Parkplätze zugeordnet werden.

Im Einzelnen:

Das Anwesen Kreuzgasse 4 soll zum „Eschauer Haus der Begegnung und Regionalen Entwicklung (EHRE)“ entwickelt werden.

Mit der vorgesehenen Nutzung durch regional ansässige und aktive Akteure wie z.B. die Lokale Aktionsgruppe Main4Eck Miltenberg e.V. oder der Verein Burgenland-schaft e.V. sowie durch ortsansässige Bürger und die örtlichen Vereine und Organi-sationen soll die dörfliche Gemeinschaft gefördert werden.

Die Wohnhäuser 1 bis 6 werden entsprechend der Typologie im Altort schmal und zweigeschossig mit steilem Dach ausgebildet. Nur das Wohngebäude 6 bleibt einge-schossig. Es nimmt die Gebäudehöhe des benachbarten Anwesens Kreuzgasse 13/15 auf. Allen Wohngebäuden werden auf dem jeweiligen Grundstück 2 Stellplätze zugeordnet.

Zur Elsavastraße werden die Baugrundstücke soweit zurückgenommen, dass in die-sem Abschnitt der Straße der Gehweg ergänzt werden kann.

Im Plangebiet wird durch drei öffentliche Parkplätze Entlastung im eng bebauten Quartier geschaffen.

Die Kreuzgasse wird nur mit einer Querschnittsbreite von 4,75 m ausgebildet. Mit dieser Querschnittsbreite werden die engen Straßenräume des Altortes aufgenom-

men und fortgeführt. Die geringe Verkehrsbelastung lässt einen solchen Querschnitt zu.

Zum südlichen Rand wird der bestehende Gehweg (Dorfritt) wieder hergestellt. Diese Maßnahme trägt zur wünschenswerten fußläufigen Feinvernetzung bei.

### Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Das Plangebiet ist derzeit überwiegend unbebaut. Die Nutzbarmachung von Flächen im Innenbereich entsprechen den Intentionen des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

- Umweltprüfung/Umweltbericht  
Durch die Änderung des BauGB gemäß Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 können gemäß §13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, sofern sie die Kriterien nach Abs. 1 erfüllen.

Für das geplante Änderungsverfahren trifft dies zu, da die geplante Baufläche mit ca. 1.588 m<sup>2</sup> (3.969 x 0,4) weit unterhalb der Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> nach Abs. 1 Nr. 1 liegt.

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

- Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung  
Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Bei Anwendung dieses Verfahrens gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist insofern entbehrlich.

Darüber hinaus wirkt eine verträgliche innerörtliche Verdichtung einer Zersiedelung des Landschaftsraumes entgegen.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Marktes Eschau in der Gemarkung Eschau.

Der Geltungsbereich wird

- im Norden vom Matzenberg (Fl. Nr. 237/11) teilweise,
- im Osten von den Parzellen mit den Fl. Nrn. 107, 107/1, 107/2 und 136,
- im Süden von den Parzellen mit den Fl. Nrn. 168, 177, 176, 173, 172 und 171 sowie
- im Westen von der Elsavastraße (Fl. Nr. 827)

in seiner räumlichen Lage begrenzt.

Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Fl. Nrn. 132, 134, 154, 157, 158, 159, 159/5, 160, 161, 162, 162/1, 163, 164, 164/1, 165, und 167, (jeweils vollständig) und

153/1 (Dorfritt), 237/11 und 827 (Elsavastraße) (jeweils teilweise).

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,53 ha.

## **3. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation**

### **3.1 Flächennutzungsplan**

Im aktuellen Flächennutzungsplan des Marktes Eschau ist das Plangebiet als Dorfge-



biet dargestellt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan vom 30.10.1995 und berichtigte Fassung, Pläne jeweils unmaßstäblich

Nach dem Abbruch mehrerer nicht mehr sanierbarer Gebäude sollen auf dem frei gewordenen Gelände sechs Wohngebäude entstehen. Da sich auf den weiteren Flächen ebenfalls fast nur Wohnhäuser befinden, fehlt die Nutzungsmischung eines Dorfgebietes.

Weil sich das geplante Vorhaben somit nicht aus dem übergeordneten Bauleitplan entwickelt, das Verfahren aber nach § 13a BauGB durchgeführt wird, wird der Flächennutzungsplan entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans berichtigt.

### 3.2 Bebauungspläne

Verbindliche Bebauungspläne bestehen im Plangebiet keine.

## 4. Weitere Fachplanungen

### 4.1 Artenschutzrechtliche Bewertung

Um das Plangebiet entwickeln zu können, wurden alle Gebäude, die nicht in die Planung integriert werden konnten, abgebrochen. Die Abbrüche fanden 2016 statt. Vor dem Abbruch wurden die Gebäude vom Büro Johann und Eck besichtigt und intensiv begutachtet. Die am 25.04.2016 durchgeführte Bestandsaufnahme wurde in einer umfangreichen Bilderdokumentation festgehalten.



Übersichtsplan der abgebrochenen Gebäude

Im Rahmen aller vorbereitenden Maßnahmen und Besichtigungen sowie während der Durchführung der Abbruchmaßnahmen wurden keine Tiere oder Tierarten im Quartier festgestellt. Es wurden weder Vögel noch Fledermäuse oder sonstige Tierarten entdeckt, gesehen und festgestellt. Insekten bzw. ggf. Wespen / Hornissennester wurden ebenfalls nicht entdeckt.

Von der Unteren Naturschutzbehörde (Herr Müller) wurde bestätigt, dass aufgrund der durchgeführten Gebäudeabbrüche und der umfangreichen Bodenuntersuchungen durch die Bodendenkmalpflege auf Bestandsbegehungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt verzichtet werden kann, da davon ausgegangen werden kann, dass auf der freigeräumten Fläche keine geschützten Arten vorkommen.





Flächen, die neu entwickelt werden sollen (Fotos November 2019)

Auf den anderen im Plangebiet befindlichen Anwesen sind aktuell keine Veränderungen geplant.

Insofern werden die Belange des Artenschutzes auf den Zeitpunkt vor Beginn baulicher Maßnahmen verschoben.

Das heißt, dass bei geplanten Dachaufstockungen oder bei Gebäudeabbrüchen die Gebäudestruktur vor Umbau/Abriss durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen europarechtlich geschützter Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und dessen gesetzlich geschützten Lebensstätten hin zu untersuchen sind (u. a. Gebäudebrüter, Fledermäuse, Hornissen). Bei bestätigtem Vorkommen ist die Untere Naturschutzbehörde vor Maßnahmenbeginn zu kontaktieren, um keine Verbotstatbestände auszulösen.

Des Weiteren sind Rodungen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar zulässig.

#### 4.2 Immissionsschutz

Im Plangebiet sind neben dem „Haus der Begegnung“ ausschließlich Wohnhäuser geplant. Auch die bestehenden Anwesen werden ausschließlich zum Wohnen genutzt.

Von den angrenzenden Anwesen sind bis auf eine Ausnahme ebenfalls alle anderen Wohngebäude. Lediglich das Anwesen Elsavastraße 64 ist ein ehemaliges Gasthaus. Dieses steht derzeit leer.

Um möglichen immissionsschutzrechtlichen Konflikten vorzubeugen, werden Wohngebäude erst in einem Abstand von mehr als 30 Metern zugelassen.

Auch sonst befinden sich im unmittelbaren Umfeld weder emittierende Gewerbe- oder Handwerksbetriebe noch landwirtschaftliche Hofstellen.

Dadurch können unzulässige immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

#### 4.3 Denkmalrechtliche Beurteilung

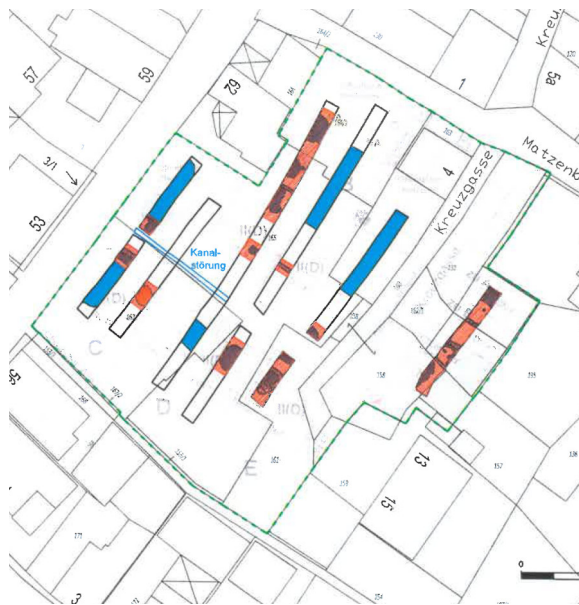
##### 4.3.1 Bodendenkmäler

Das Plangebiet ist Teilfläche der mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Marktsiedlung von Eschau (D-6-6121-0069). Um die Bedeutung des Areals für die Bodendenkmalpflege genauer beurteilen zu können, wurden archäologische Voruntersuchungen in Auftrag gegeben. Diese erbrachten nachfolgendes Ergebnis:

Kurzbericht der archäologischen Voruntersuchung durch die Firma Archäograph GbR (Originaltext kursiv)

*Im Rahmen der staatlich geförderten Dorferneuerung plant der Markt Eschau die Neubebauung eines geschlossenen Areals im historischen, denkmalgeschützten Ortskern*

von Eschau zwischen Kreuzgasse, Elsavastraße und Matzenberg. Die Grundstücke wurden in den vergangenen Jahren von der Gemeinde angekauft und die stark baufälligen Bestandsgebäude mit Ausnahme des Anwesens Kreuzgasse 4 abgerissen.



### Legende

Sondierungsschnitte	
Umgriff B-Plan „Kreuzgasse“	
archäologisch relevante Funde	
Mauerbefunde	
Brunnenbefunde	
moderne Keller-Verfüllungen und moderne Bodenplatten	
Abzudeckende Bereiche	

Plan Firma Archäograph GbR

Eine archäologische Voruntersuchung soll klären, inwieweit zwischen oder unter diesen Hofreiten des 19./20. Jahrhunderts ältere, archäologisch relevante Bauten und Strukturen vor einer erneuten Bebauung zu dokumentieren sind.

Die Voruntersuchung wurde nach Absprache mit dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und der Denkmalpflege des Landkreises Miltenberg auf Betreiben des Marktes Eschau vor der Erschließung des Baugebietes durchgeführt. Die Kommune beauftragte mit der Durchführung die Firma Archäograph GbR, Friedberg i. Bayern.

Die Grabungen begannen am 20.05.2019 mit der maschinellen Anlage der Sondageschnitte. Die Arbeiten vor Ort waren am 14.06.2019 abgeschlossen.

Insgesamt wurden acht SW-NO orientierte Sondageschnitte unterschiedlicher Tiefe und Länge angelegt. Ihre Breite betrug etwa zwei Meter. Sie waren über das gesamte Areal verteilt.

Es wurden 64 Befunde im Planum und in den Schnittgrenzen dokumentiert, die sich schwerpunktmäßig in den Schnitten 1, 3, 5 und 7 befanden. Hierbei handelt es sich zum einen um die spätmittelalterlichen bis frühneuzeitlichen Gewölbekeller aus Hau- und Bruchsteinen aus dem lokalen Sandstein, die alle modern verfüllt waren. Diese Keller wurden in allen Schnitten freigelegt.

Daneben wurden in Schnitt 2 sicher ein Brunnen und daneben in allen Schnitten weitere Gruben, Pfostengruben und Auffüllschichten, die älter als die Keller sind und somit vermutlich (spät)mittelalterlich datieren. Hinter den größeren Gruben könnten sich weitere Brunnen verbergen. Eschau selber wird um 1.000 AD das erste Mal urkundlich erwähnt.

Auf Basis der archäologischen Voruntersuchung hat Frau Dr. Ivonne Weiler-Rahnfeld, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 04.07.2019 Stellung genommen und eine Empfehlung für die weitere Handlungs- und Vorgehensweise abgegeben.

Schnitt- nummer	Höhen Planum (müNN)	Tiefe Schnitt unter Ge- lände- höhe	Anstehender Boden erreicht	Oberkante anstehender Boden (müNN)	Archäologische Befunde
S 1, SW	163,92 - 164,14 m	1,10 m	Ja (ockergel- ber Lehm)	164,63	Gruben, Pfosten, Kellermau- ern, Auffüll- und Planier- schichten, moderne Keller- auffüllungen
S 1, NO	164,12 - 164,38 m	0,90 m	Ja (ockergel- ber Lehm)		Gruben, Pfosten, Kellermau- ern, Auffüll- und Planier- schichten, moderne Keller- auffüllungen
S 2	164,10 - 164,69 m	1,30 – 1,70 m	Ja (ockergel- ber Lehm)		Brunnen / Latrine
S 3	164,51 - 164,99 m	0,80 – 1,40 m	Ja (ockergel- ber Lehm)	165,25 - 165,50	Gruben, Mauern, moderne Kellerauffüllungen
S 4, NO	164,89 - 166,13 m	0,50 – 1,20 m	Ja (ockergel- ber Lehm)	165,71 - 165,84	Auffüllschichten, Mauern
S 4, SW	165,88 - 166,56 m	0,40 m	Ja (ockergel- ber Lehm)		Grube (Brunnen / Latrine?)
S 5	165,95 - 166,18 m	0,40 – 0,80 m	Ja (ockergel- ber Lehm)		Gruben, Brunnen / Latrine?
S 6	166,08 - 166,58 m	0,20 – 0,55 m	Ja (ockergel- ber Lehm)	166,00	Gruben, moderne Kellerauf- füllungen
S 7	166,85 - 167,50 m	0,10 – 0,90 m	Ja (ockergel- ber Lehm)		Pfostengruben, moderne Kellerauffüllung, Gruben, Pflasterung, Mauern

Gegenstand und Ziel eines Abstimmungsgesprächs am 13.08.2019 war es, die auf Grund der Stellungnahme im Weiteren veranlassten bzw. konkret durchzuführenden archäologischen Maßnahmen abzustimmen bzw. einvernehmlich festzulegen.

Ergebnis:

1. Die Empfehlungen des BLfD hinsichtlich der aus Sicht des Bodendenkmalschutzes im Weiteren veranlassten bzw. durchzuführenden archäologischen Maßnahmen sind zwingend zu beachten.
2. Der vom Ortsplaner mit Schreiben vom 02.08.2019 unterbreitete Alternativvorschlag ist aus Sicht des BLfD und der unteren Denkmalschutzbehörde „unzureichend“, nachdem mit diesem die bodendenkmalpflegerische Zielsetzung einer umfassenden Dokumentation nicht hinreichend erreicht wird.
3. Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Miltenberg schlägt in Abstimmung mit dem BLfD folgende weitere Handlungs- und Vorgehensweise vor:
  - (Zeitnahe) Durchführung der Bauleitplanung für das Areal Kreuzgasse. In den Entwurf des Bebauungsplans ist der Hinweis auf die Erlaubnispflicht gem. Art. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) aufzunehmen. In der Begründung zum Bebauungsplan ist auf das vorhandene Bodendenkmal (D-6-6121-0069 „Archäologische Befunde im Bereich der mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Marktsiedlung von Eschau“) sowie auf die bereits vorgenommene archäologische Voruntersuchung (M-2019-883-1\_0) und deren Ergebnisse einzugehen.
  - Ziel des Marktes Eschau ist die finanziellen Risiken möglicherweise notwendig werdender archäologischer Untersuchungen potentiellen Bauwerbern nicht aufzuerlegen. Bei Abschluss von Kaufverträgen mit Investoren bzw. Bauinteressenten empfiehlt die Genehmigungs- und Fachbehörde eine Klausel aufzunehmen, dass die Gemeinde bis zu einer Bautiefe von 0,80 m (Bezugspunkt: bestehende Geländeoberkante) die Kosten für die notwendige archäologische Untersuchung (Voruntersuchung mit ggf. notwendiger Rettungsgrabung) trägt.





*Im Bereich Kreuzgasse des Marktes Eschau wurden zwischen dem 08.06.2020 und dem 05.08.2020 innerhalb des eingetragenen Bodendenkmals D-6-6121-0069 (Archäologische Befunde im Bereich der mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Marktsiedlung von Eschau) eine archäologische Grabung auf einer Fläche von rund 1500 m<sup>2</sup> durchgeführt.*

*Das Areal wurde in sieben Schnitte eingeteilt (Schnitte 9 bis 15), deren Nummerierung sich an die Schnitte der Voruntersuchung im Jahr 2019 anschließen. Gemäß Absprachen zwischen dem BLfD, Dienststelle Bamberg und dem Markt Eschau im Jahr 2019 - nach der Durchführung der Voruntersuchung - soll auf eine Unterkellerung der geplanten Wohnbebauung verzichtet werden. Daher beträgt die vorläufige Bautiefe 0,80 m unter GOK. Bis zu diesem Niveau wurde der Oberboden großflächig abgetragen und die freigelegten archäologischen Befunde untersucht. Auf dieser Tiefe war der anstehende Boden fast überall erreicht. Befunde, die noch maximal 50 cm tief erhalten waren, wurden vollständig ausgegraben und dokumentiert. Nicht vollständig ausgegrabene Befunde wurden, bei entsprechender archäologischer Relevanz, konservatorisch überdeckt. (Maßnahmennummer M-2019-883-3\_0) wobei 10 Bereiche angelegt wurden.*

#### *Kurze Übersicht über die Schnitte und Befunde*

##### *Schnitt 9*

*Der nördlichste Schnitt wurde auf einer Fläche von 205 m<sup>2</sup> angelegt. Es zeigten sich größtenteils Spuren abgebrochener Gebäude. So konnten die Keller von Haus 3 mit noch bestehendem Gewölbeansatz und von Nebengebäude 3.2 identifiziert werden, ebenso konnten mehrere Mauerreste mit den genannten Häusern in Verbindung gebracht werden. Im nicht unterkellerten Bereich von Nebengebäude 3.2 wurden einige als Pfosten gedeutete Befunde auf Bautiefe angetroffen. Diese wurde konservatorisch überdeckt.*

*Ein rechteckiges Ziegelmauerwerk von ca. 140 x120 cm Kantenlänge wurde als Latrine gedeutet. Im selben Bereich fand sich auch eine Grube, welche mit Lehm ausgestrichen und mit Brandlehm verfüllt war. Diese könnte im Zusammenhang mit feuerungstechnischem Handwerk gestanden haben. Ein schmales Gräbchen könnte dabei als Belüftung gedeutet werden. Der Bereich wurde ebenfalls konservatorisch überdeckt.*

*Östlich von Haus 3 fand sich ein Brunnen, welcher bis Bautiefe freigelegt wurde. Die Verfüllung im oberen Bereich enthielt modernes Material und mehrere Gruben im Bereich des Brunnens stellten moderne Eingriffe, vermutlich im Zusammenhang mit der Wasser-/ Abwasserversorgung von Haus 3 dar. Der Brunnen wurde wohl nach Aufgabe als Sickergrube verwendet. Die nicht ausgegrabenen Teile wurden konservatorisch überdeckt.*

##### *Schnitt 10*

*Im Westen des Areals wurde auf einer Fläche von knapp 230 m<sup>2</sup> ein weiterer Schnitt angelegt. Auch hier waren die Überreste des Abbruchs vorherrschend. Keller und Mauern konnten den Nebengebäuden 4.3, 5 und 9.1 zugeordnet werden. Als herausragende Befunde ist zum einen der, bereits von der Voruntersuchung bekannte historische Fußboden von Nebengebäude 5, zum anderen ein vor demselben Gebäude gelegener Brunnen zu nennen. Beide Befunde wurden konservatorisch überdeckt.*

##### *Schnitt 11*

*Die Größe des Schnitts betrug 250 m<sup>2</sup>. Die meisten der in Schnitt 11 gefundenen Befunde lassen sich mit Haus 1, Nebengebäude 1 sowie dem im Hof von Haus 1 befindlichen Gewölbekeller in Verbindung bringen. Ein bereits in der Voruntersuchung angetroffener Brunnen stellte hier den herausragendsten Befund dar. Der*

*Befund wurde bis auf Bautiefe ausgegraben, im Bereich von Schnitt aus dokumentarisch-technischen Gründen sogar bis zur ehemaligen Planumshöhe und konservatorisch überdeckt.*

*Ein weiteres rechteckiges Ziegelmauerwerk wurde als Latrine gedeutet.*

#### Schnitt 12

*Im Schnitt konnten auf 370 m<sup>2</sup> mehrere Gruben ausgemacht werden, die nicht mit einem der bekannten Häuser in Verbindung gestanden haben dürften. Die Befunddichte war etwas geringer als in den vorhergehenden Schnitten. Eine Untersuchung des Materials steht noch aus, jedoch stammt ein mutmaßlich neolithisches Keramikfragment aus Schnitt 12, ohne einem bestimmten Befund zugeordnet werden zu können. Sämtliche archäologisch relevanten Befunde wurden ausgegraben und dokumentiert.*

#### Schnitt 13

*Auf einer Fläche von knapp 190 m<sup>2</sup> wurden Mauerreste und Bodeneingriffe festgestellt, welche mit Haus 2 in Verbindung stehen.*

*Erwähnenswert ist eine dokumentierte Rollierung innerhalb der Grundfläche von Haus 2, jedoch unterhalb der Mauer befindlich. Diese war eventuell zugehörig zu einem Vorgängerbauwerk. Laut Kellerübersicht war Haus 2 jedoch bis zu einer Tiefe von 2,5 m vollständig unterkellert. Daher muss davon ausgegangen werden, dass es sich bei dem Befund um die Verfüllung der nicht erkannten Bau- bzw. Kellergrube von Haus 2 handelt, welche sich jedoch deutlich von der Verfüllung sämtlicher anderer Kellergruben unterscheidet. Sicherheitshalber wurde der Befund geschnitten und konservatorisch überdeckt.*

*Zwei tiefe Gruben unklarer Funktion wurden ebenfalls konservatorisch überdeckt.*

#### Schnitt 14

*Die Größe des Schnitts betrug 210 m<sup>2</sup>. Mauerreste und Kellergruben von Haus 6 und dem Straßenpflaster im Osten und Teile des Nebengebäudes 2.3 im Norden ragten in den Schnitt herein. Eine Betonplatte überdeckte große Teile des Schnittes. Unterhalb dieser befanden sich Verfärbungen, die auf Bautiefe nicht vollständig ausgegraben waren. Diese wurden konservatorisch überdeckt. Ein Stück eines gepflasterten Weges wurde zudem im Osten des Schnittes angetroffen.*

#### Schnitt 15

*Ein schmaler Streifen von 72 m<sup>2</sup> Größe wurde im Nordosten des Areals geöffnet.*

*Zur Straße hin befand sich eine Kellerverfüllung, die bislang keinem bekannten Gebäude zugerechnet werden kann. An diese schlossen sich kalkhaltige Gruben sowie ein runder Befund an, bei welchem es sich um einen weiteren Brunnen handeln könnte. Dieser Befund wurde konservatorisch überdeckt.*

*Außer einigen Gruben ungeklärter Funktion fand sich eine weitere, rechteckige, diesmal aus Sandsteinen gemauerte mutmaßliche Latrine, innerhalb der Fläche von Nebengebäude 4.1. Auch dieser Befund wurde konservatorisch überdeckt (KO-10).*

Mit Datum vom 13.08.2020 hat das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege die untersuchten Bereiche freigegeben.

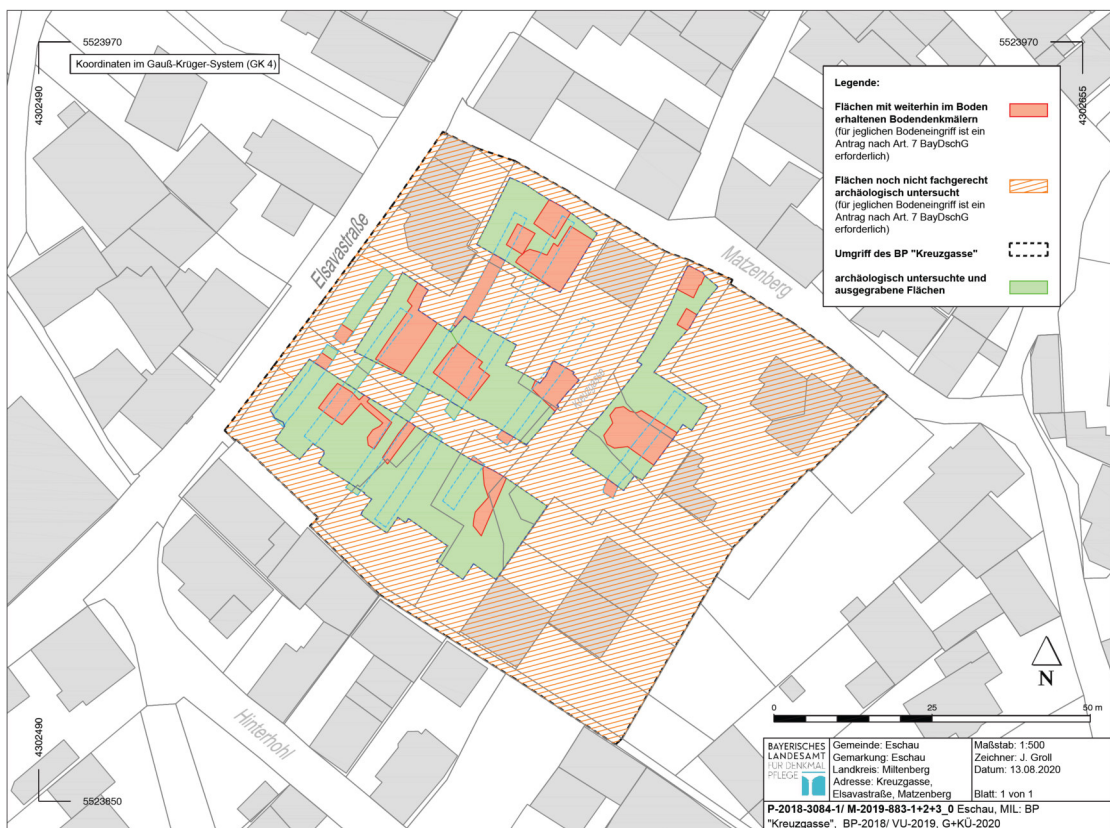
Schreiben vom 13.08.2020

*Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gibt gemäß den im Erlaubnisbescheid der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Miltenberg formulierten Neben-*

bestimmungen (Az. 51 324-DSchG-71-2018-1) die unter seiner fachlichen Aufsicht überdeckten Bereiche des o. g. Grundstücks zur Bebauung ohne Bodeneingriffe frei (s. Plan - rote Flächen). Die auf oben genanntem Baugrundstück festgestellten Bodendenkmäler wurden fachgerecht dokumentiert und in geeigneter Weise überdeckt.

Wir weisen darauf hin, dass das o. g. Planungsgebiet weiterhin als Bodendenkmal gem. Art. 1 BayDSchG in der Denkmalliste ausgewiesen ist. Für künftige Bodeneingriffe in allen diesen Bereichen des Grundstücks ist deshalb ein erneutes Erlaubnisverfahren nach Art. 7.1 BayDSchG notwendig.

Des Weiteren gibt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß den im Erlaubnisbescheid der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Miltenberg formulierten Nebenbestimmungen (Az. 51 324-DSchG-71-2018-1) das o. g. Grundstück in seinem archäologisch untersuchten Teil (s. Plan - grüne Flächen) zur bauseitigen Nutzung frei. In den grün markierten Flächen sind die Befunde festgestellt und vollständig untersucht worden.



Für weitere Bodeneingriffe in archäologisch bisher nicht untersuchten Bereichen des Grundstücks ist ein erneutes Erlaubnisverfahren nach Art. 7.1 BayDSchG notwendig.

#### 4.3.2 Baudenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. im unmittelbaren Umfeld befinden sich folgende Baudenkmäler:

- **Kreuzgasse 4 (D-6-76-123-9)**  
Wohnhaus, zweigeschossiges verputztes Fachwerkhaus mit Satteldach in Ecklage, 17. Jh.



- **Elsavastraße 64 (D-6-76-123-3)**  
Ehem. Kanzlei; Hauptgebäude, zweigeschossiger Halbwalmdachbau über hohem Kellersockel mit Freitreppe in Ecklage, unverputztes Bruchsteinmauerwerk mit Werksteingliederungen, Betonung der Mittelachse durch Pilaster-rahmungen mit Dreiecksgiebel, schmiedeeiserne Fensterkörbe im Erdgeschoss, historistische Flügeltür, bez. 1842; Seitenflügel, schmaler eingeschossiger Satteldachbau, unverputzter Bruchstein mit Werksteinrahmungen, 1. Hälfte 19. Jh.; Rückgebäude, zweigeschossiger Halbwalmdachbau, unverputzter Bruchstein mit Werksteinkanten und -rahmungen in Ecklage, 1. Hälfte 19. Jh.
- **Matzenberg 1 (D-6-76-123-3)**  
Nebengebäude, syn. Ökonomiehof, syn. Ökonomiegebäude, syn. Wirtschaftshof.
- **Elsavastraße 63 (D-6-76-123-2)**  
Wohnhaus, giebelständiger zweigeschossiger Satteldachbau mit teilweise verputztem Fachwerkobergeschoss, Zierfachwerk, 17. Jh., Erdgeschoss im 19. Jh. verändert.

Das städtebauliche Konzept sieht die denkmalgerechte Sanierung des Gebäudes Kreuzgasse 4 mit rückwärtigem Anbau vor und wurde im Vorfeld vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, dem Amt für ländliche Entwicklung und dem Landratsamt Miltenberg anerkannt und gebilligt.

## 5. Verkehr

### 5.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Elsavastraße und den Matzenberg erschlossen. Über die neu geplante Kreuzgasse werden fünf Parzellen erreicht. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung wird diese Verkehrsfläche nur 4,50 m bis 5,0 m breit und ebenengleich ausgeführt. Sie ist nur in eine Richtung befahrbar.



Am südlichen Rand wird der Dorfritt als öffentlicher Fußweg planungsrechtlich gesichert.

## 5.2 Ruhender Verkehr

Aktuell existieren im öffentlichen Raum keine Parkplätze. Im Zuge der Planung werden beiderseits des „Hauses der Begegnung“ 12 Parkplätze errichtet. Diese sollen Gästen des Hauses oder auch den Bewohner der umliegenden Anwesen zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus werden auch drei weitere Parkplätze an der Elsavastraße/Einmündung Kreuzgasse geschaffen.

Mit dem zusätzlichen Parkplatzangebot soll der Fehlbedarf an Stellplätzen im Altort gemindert werden.

Im Übrigen berücksichtigt die Planung auf jedem geplanten Grundstück eine Fläche für zwei Stellplätze.

## 6. **Ver- und Entsorgung**

### 6.1 Trink- und Löschwasser

Nach Angaben des Wasserwartes des Marktes Eschau kann die erforderliche Trink- und Löschwassermenge bereitgestellt werden.

Zur Verbesserung des vorsorgenden Brandschutzes wird im Einmündungsbereich der Kreuzgasse in die Elsavastraße ein zusätzlicher Hydrant eingebaut.

### 6.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt im Mischsystem.

Die Schmutzwasserentsorgung sowie die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgen durch Einleitung über einen Sammler (DN 300) in der Kreuzgasse in den Hauptsammler in der Elsavastraße (DN 700). Gegenüber der Bestandssituation von 2015 (vor Abbruch der Gebäude) verändert sich die einzuleitende Wassermenge nicht bzw. kaum messbar.

Um die Kanalnetze dennoch zu entlasten, wird gefordert, dass Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung gewährleistet ist.

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers kann sichergestellt werden.

## 7. **Textliche Festsetzungen**

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Alle allgemein zulässigen Nutzungen wie Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden zugelassen.

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zugelassen, um z.B. Internetdienste, die von zu Hause angeboten werden, grundsätzlich ermöglichen zu können.

Damit soll eine größtmögliche Vielfalt innerhalb der bebauten Ortslage ermöglicht werden.

Die sonstigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, weil sich großflächige Gebäude nur unter erheblichen Eingriffen in das Gelände integrieren lassen.

ren lassen und das Gebiet als Wohnquartier entwickelt werden soll. Es sollen auch keine größeren Fahrzeuge in das Wohngebiet hineingezogen werden.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

### 7.2.1 Wandhöhe

Mit der Begrenzung der Wandhöhe auf 6,50 m sollen lediglich zwei Wohnebenen ermöglicht werden. Dies entspricht der Gebäudeausbildung der umgebenden Bestandsbebauung.

### 7.2.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl von 0,4 ermöglicht die Realisierung aller mit dem Hauptgebäude verbundenen Bauteile wie Terrassen, Balkone und Loggien.

### 7.2.3 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl von 0,8 ermöglicht die Realisierung einer zweigeschossigen Bebauung.

## 7.3 Bauweise

Durch die Festsetzung der offenen Bauweise soll die Realisierung einer lockeren Ein- und Zweifamilienhausbebauung sichergestellt werden.

## 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 Bepflanzung herstellen zu können, wird festgesetzt, dass auf jedem Grundstück ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen ist und die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten sind.

Darüber hinaus sind Garagendächer und Dächer von Carports intensiv zu begrünen, sofern keine steilen Dächer realisiert werden sollen.

## 7.6 Gestalterische Festsetzungen

Um eine einheitliche Gestaltung der Dächer sicherstellen zu können ohne den Gestaltungsspielraum zu sehr einzuschränken, werden für die Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° bis 55° zugelassen. Nebengebäude, Anbauten und Dachaufbauten dürfen auch geringere Dachneigungen aufweisen.

## 8. **Flächenbilanz**

Allgemeines Wohngebiet	3.936 m <sup>2</sup>
Fläche für den Gemeinbedarf	309 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	436 m <sup>2</sup>
Öffentliche Gehwege	194 m <sup>2</sup>
Öffentliche Parkplätze incl. Begrünung	410 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>5.285 m<sup>2</sup></b>

Aschaffenburg, den 21. September 2020

Eschau, den \_\_.\_\_.2020

Entwurfsverfasser



Auftraggeber

**Planer FM**  
**Fache Matthiesen GbR**

**Der 1. Bürgermeister des**  
**Marktes Eschau**