

Markt Eschau



**Änderung des Bebauungsplans
„Ortsgebiet Süd-West“**

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

GLIEDERUNG

1. Anlass

- 1.1 Bestand
- 1.2 Planung
- 1.3 Verfahren

2. Räumlicher Geltungsbereich

3. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation

- 3.1 Flächennutzungsplan
- 3.2 Bebauungspläne

4. Weitere Fachplanungen, Gutachten und sonstiges

- 4.1 Artenschutz
- 4.2 Immissionsschutz

5. Verkehrliche Erschließung

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 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- 7.6 Gestalterische Festsetzungen

8. Flächenbilanz

1. **Anlass**

Mit der im Jahr 2008 vollzogenen Änderung des Bebauungsplans sollte Planungsrecht geschaffen werden für die Realisierung einer größeren Stadtvilla auf dem ca. 2.345 m² großen Grundstück. Das Gebäude wurde jedoch bis heute nicht realisiert.

Der Grundstückseigentümer hat zwischenzeitlich von der damaligen Planungsabsicht Abstand genommen und die große Fläche in Einzelgrundstücke parzelliert, um darauf drei bis vier Wohnhäuser realisieren zu können.

Da die Entwicklung von Bauland für junge Familien im Interesse des Marktes Eschau ist, hat der Gemeinderat Eschau in seiner Sitzung vom 22.06.2020 der Aufstellung der Bebauungsplanänderung zugestimmt, um das notwendige Planungsrecht herstellen zu können.

1.1 Bestand



Wohngebäude an der Straße „Am Pfad“



Das Nebengebäude im Areal

Das Plangebiet liegt in einem Blockinnenbereich zwischen der Straße „Am Pfad“, der Elsavastraße und Gartenstraße und wird über eine kleine Stichstraße von Osten erschlossen. Das Gelände ist nur leicht geneigt. Die umgebende Bebauung weist überwiegend zwei Geschosse auf.



Das Plangebiet in nördliche (linkes Foto) und südliche (rechtes Foto) Richtung gesehen

Der Boden besteht aus einem artenarmen Zierrasen. Auf diesem stehen im südlichen Teilgebiet jedoch zahlreiche ältere Obstbäume (auch mit Asthöhlen) und im nördlichen Areal großkronige Laubbäume (Birke und Walnuss).

Zwischen diesen Laubbäumen sind mehrere Stapel Brennholz aufgeschichtet. In der nordöstlichen Grundstücksecke befindet sich ein Nebengebäude.

1.2 Planung

Auf den drei Grundstücken sollen drei freistehende 2-geschossige Ein- oder Zweifamilienhäusern realisiert werden, deren Abmessungen sich an der umgebenden Bebauung orientieren. Auf der Parzelle Fl. Nr. 997/8 soll wahlweise auch die Realisierung eines Doppelhauses möglich sein.

Die Baugrundstücke mit Größen zwischen 377 m² und 876 m² werden durch Verlängerung des 5,0 m breiten Stichweges an die Straße „Am Pfad“ angebunden.

Die Anordnung der Gebäude lässt es zu, dass nur die in der Mitte des Geländes stehenden Bäume gerodet werden müssen, sodass sich die Eingriffe in den Grünbestand auf ein vertretbares Maß reduzieren lassen.



Gestaltungsplan
unmaßstäblich

1.3 Verfahren

1.3.1 Änderung des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage von Eschau im Blockinnenbereich zwischen Elsavastraße, Gartenstraße und Am Pfad. Die Nutzbarmachung von Flächen im Innenbereich entsprechen den Intentionen des § 13a BauGB und dient der Entwicklung dringend benötigten Wohnbaulandes.

Die Größe des Allgemeinen Wohngebietes beträgt ca. 2.213 m². Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 entspricht dies einer zu berücksichtigenden Grundfläche von ca. 664 m². Die Fläche liegt deutlich unterhalb der einzuhaltenden Obergrenze von 20.000 m².

Da das Plangebiet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Eschau befindet, als Wohngebiet entwickelt wird und unterhalb der zulässigen Obergrenze von 20.000 m² bleibt, ist die Anwendung dieses Verfahrens möglich.

1.3.2 Umweltprüfung/Umweltbericht

Bei der Einbeziehung von Flächen, die nach § 13a BauGB entwickelt werden, sind die Kriterien des §13a Abs. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren) anzuwenden.

Für das geplante Änderungsverfahren trifft dies zu, da die überbaubare Fläche von ca. 664 m² weit unterhalb der Obergrenze von 20.000 m² liegt. Danach wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet.

1.3.3 Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung

Bei Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist entbehrlich.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt in zentraler Lage von Eschau im Blockinnenbereich zwischen Elsavastraße, Gartenstraße und Am Pfad.

Der Geltungsbereich in der Gemarkung Eschau wird

- im Osten von den Flurstücken mit den Fl. Nrn. 997/1, 997/12 und 997/9,
- im Norden vom Flurstück mit der Fl. Nr 170/1,
- im Westen den Flurstücken mit den Fl. Nrn. 997/3, 997/4 und 997/5 sowie
- im Süden vom Flurstück mit der Fl. Nr. 997

in seiner räumlichen Lage begrenzt.

Folgende Flurstücke in der Gemarkung Eschau liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

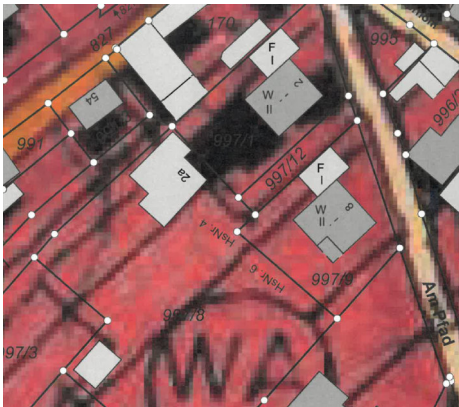
Fl. Nrn. 997/8, 997/14, 997/15 und 997/16

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 2.345 m².

3. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation

3.1 Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan des Marktes Eschau ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet gekennzeichnet.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan vom 30.10.1995, Plan unmaßstäblich

Damit entwickelt sich das Vorhaben aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

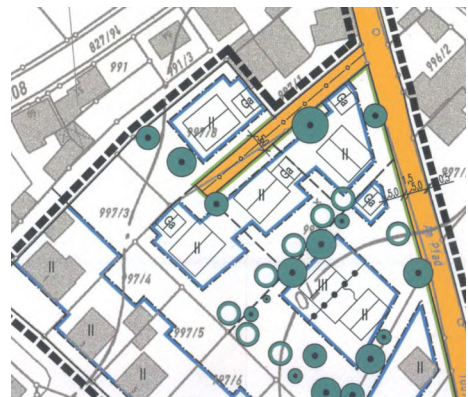
3.2 Bebauungspläne

Die **Urfassung** des Bebauungsplans „Ortsgebiet Süd-West“ wurde durch die Änderung vom 23.01.2002 vollständig ersetzt.

Änderung vom 23.01.2002

Festsetzungen:

Allgemeines Wohngebiet,
Wandhöhe 6,50 m,
maximal zwei Vollgeschosse,
Grundflächenzahl 0,3,
Geschossflächenzahl 0,8,
offene Bauweise,
nur Sattel- und Walmdächer,
Dachneigung 18° bis 38°.

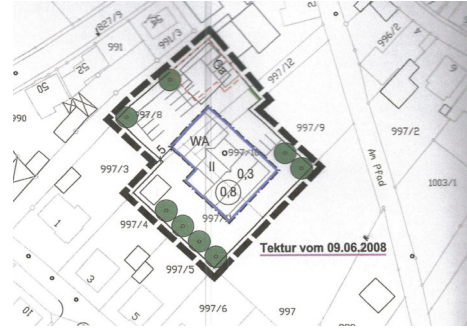


Plan unmaßstäblich

Änderung vom 09.06.2008

Festsetzungen:

die Festsetzungen der Fassung vom 23.01.2002 wurden unverändert übernommen.



Plan unmaßstäblich

4. Weitere Fachplanungen und Gutachten

4.1 Artenschutz

Die Bebauung der beiden südlichen Grundstücke (Fl. Nrn. 997/14 und 997/15) ist für nächstes Jahr geplant. Um im neuen Jahr mit dem Bau ohne Zeitverzug beginnen zu können, soll im Herbst dieses Jahres noch die Erschließung abgeschlossen werden. Für die nördliche Parzelle (Fl. Nr. 997/8) steht ein Baubeginn noch nicht fest.

Im Bereich der Zufahrt befinden sich keine Bäume. Der Zierrasen bietet keinerlei Lebensraum für geschützte Arten. Insofern werden die Belange des Artenschutzes für diese Teilmaßnahme nicht berührt.

Im Baufeld der beiden südlichen Wohnhäuser stehen zwei alte Obstbäume, von denen zumindest einer ein größeres Astloch aufweist.

Um keine Verbotstatbestände auszulösen, ist es erforderlich, dass rechtzeitig vor Beginn von Rodungsmaßnahmen eine geeignete Person diese Bäume begutachtet und auf das Vorkommen von geschützten Arten untersucht. Sofern solche gefunden werden, ist Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde aufzunehmen und die weitere Vorgehensweise zu besprechen.

Um den Verlust von Bäumen zumindest ansatzweise zu kompensieren, wird gefordert, dass für größere Bäume (Stammdurchmesser mehr als 20 cm in 1 Meter Höhe), die gerodet werden müssen, eine Ersatzpflanzung durchzuführen ist.

Da eine Neubebauung auf dem Flurstück Fl. Nr. 997/8 in den nächsten Jahren nicht beabsichtigt ist, bleibt die aktuelle Bestandssituation solange unverändert. Aus diesem Grund wird auch zum derzeitigen Zeitpunkt auf eine Bestandsbegehung verzichtet.



Der nördliche (linkes Foto) und der südliche Teilbereich (rechtes Foto)

Um auch ohne Bestandsbegehung keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auszulösen, werden vor Beginn baulicher Maßnahmen folgende Anforderungen gestellt:

- Unmittelbar vor dem Abbruch des Nebengebäudes sind von einer geeigneten, fachkundigen Person die relevanten Bereiche auf Fledermausbesatz bzw. Vogelbruten zu überprüfen. Werden hierbei Fledermäuse bzw. brütende Vögel festgestellt, so sind die Bauarbeiten zu stoppen, bis die Tiere das Gebäude verlassen haben. Das Vorgehen ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Vor Beginn von Gehölzbeseitigungen sind Baumkontrollen von einer geeigneten, fachkundigen Person vor Ort durchzuführen, um eine eventuelle Störung von europa-rechtlich besonders und streng geschützte Tierarten (z. B. baumbewohnende/-brütende Vögel, Fledermäuse und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten) auszuschließen. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Gehölzbeseitigung mitzuteilen.
- Gehölzbeseitigungen sind nur zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar eines Jahres zulässig. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen.
- Der Abbruch des Nebengebäudes ist im Zeitraum vom 1. November bis Ende Februar durchzuführen. Sollte ein Abriss des Gebäudes in diesem Zeitraum nicht möglich sein, so ist der Gebäudeabbruch zum Schutz möglicherweise übertagender Fledermäuse bzw. Vogelbruten im Rahmen einer Umweltbaubegleitung durch einen Biologen zu begleiten.

4.2 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb eines rundum anschließenden Wohnquartiers. Immissionsschutzrechtlichen Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

5. **Verkehrliche Erschließung**

Die bisherige öffentliche Verkehrserschließung endet derzeit unmittelbar an der Grenze des Geltungsbereichs. Der Stichweg weist eine Breite von 5,0 m auf.



Zufahrt ins Plangebiet

Der öffentliche Stichweg wird durch eine private Erschließungsstraße mit der gleichen Querschnittsbreite und derselben Ausbauqualität um ca. 25 m verlängert. Die verkehrliche Erschließung kann sichergestellt werden.

6. **Ver- und Entsorgung**

6.1 Trink- und Löschwasser

Die Trink- und Löschwasserversorgung wurde im Rahmen des Bebauungsplans „Ortsgebiet Süd-West“ nachgewiesen. Durch die Änderung des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten geschaffen, sondern lediglich die planerischen Gestaltungsspielräume vergrößert.

Der geplante Unterflurhydrant am Ende der Stichstraße dient auch der Löschwasserversorgung.

Die Trink- und Löschwasserversorgung kann bereitgestellt werden.

6.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert und an den Sammler im Stichweg (DN 300) angeschlossen. Der Durchmesser dieses Sammlers berücksichtigt in der ursprünglichen Bebauungsplanfassung den Anschluss aller Baugrundstücke im Plangebiet.

Die Ableitung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers kann sichergestellt werden.

7. **Textliche Festsetzungen**

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Das Plangebiet ist umgeben von überwiegend ein- bis zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern. Aktuell profitieren alle angrenzenden Anlieger von dem unbebauten und mit zahlreichen Bäumen bestandenen Grünraum, der das Umfeld prägt und von dem eine große Ruhe auf die angrenzenden Gärten ausstrahlt.

Die oben beschriebene Qualität soll auch nach einer Bebauung wahrnehmbar sein. Insofern wird nur eine Überbauung ermöglicht, die mit Grund und Boden sparsam umgeht. Insofern werden von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nur nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne von Homeofficeplätzen zugelassen.

Alle anderen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen würden entweder zu viel Fläche in Anspruch nehmen oder zu viel Fremdverkehr in das Quartier ziehen. Beides soll vermieden werden.

Nur durch Ausschluss dieser Nutzungen lässt sich die Qualität des umgebenden Plangebietes erhalten.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Wandhöhe

Die Wandhöhe von 6,50 m aus der ursprünglichen Bebauungsplanfassung wird übernommen.

Die Wandhöhe ermöglicht die Ausbildung von zwei Vollgeschosse zzgl. ausbaufähigem Dachgeschoss ermöglicht werden. Die Wandhöhe orientiert sich an der umgebenden Bebauung.

7.2.2 Grundflächenzahl

Durch die Verlängerung der Erschließungsstraße reduzieren sich die einzelnen Grundstücksgrößen. Um die Nachverdichtungsmöglichkeiten dennoch ausnutzen zu können, wird die Grundflächenzahl aus der ursprünglichen Bebauungsplanfassung von 0,3 auf 0,4 erhöht.

Alle mit dem Hauptgebäude verbundenen Bauteile sind der Hauptanlage zuzuordnen. Insofern sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl alle mit dem Hauptgebäude verbundenen Bauteile wie Terrassen, Balkon und Loggien zu berücksichtigen.

7.2.3 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl von 0,8 aus der ursprünglichen Bebauungsplanfassung wird übernommen. Sie ermöglicht die Realisierung einer zweigeschossigen Bebauung.

7.3. Bauweise

Die offene Bauweise aus der ursprünglichen Bebauungsplanfassung wird übernommen, um eine lockere Einfamilienhausbebauung sicherzustellen, die sich an der Bebauungsstruktur der benachbarten Wohngebiete orientiert.

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 Durchgrünung herstellen zu können, wird festgesetzt, dass auf jedem Grundstück ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen ist und dass Garagendächer, sofern sie flachgeneigt ausgebildet werden, extensiv zu begrünen sind.

7.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Der bestehende öffentliche Stichweg diene bisher der Erschließung eines Grundstückes.

Diese Parzelle wurde zwischenzeitlich in drei Baugrundstücke sowie eine Gemeinschaftsfläche geteilt. Die Gemeinschaftsfläche (Fl. Nr. 997/16) dient der Erschließung der drei Baugrundstücke und soll nicht in öffentliches Eigentum übergehen.

Insofern ist es erforderlich auf dieser Parzelle entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festzusetzen, um die Erschließung dauerhaft planungsrechtlich zu sichern.

Aus diesen Gründen werden auf der Parzelle Fl. Nr. 997/16 Geh- und Fahr-, und Leitungsrechte zugunsten der Anwohner und Anlieger der Parzellen Fl. Nrn. 997/8, 997/14 und 997/15 und darüber hinaus Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

7.6. Gestalterische Festsetzungen

Die Dachform (Walm- und Satteldächer) sowie die Dachneigung (18° bis 38°) aus der ursprünglichen Bebauungsplanfassung werden übernommen.

Um den Gestaltungsspielraum ein wenig zu vergrößern, dürfen Vordächer, Anbauten, Dachaufbauten sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen auch mit geringeren Dachneigungen oder Flachdächern ausgebildet werden.

Bei der Ausbildung und Anordnung von Dachaufbauten orientieren sich die Festsetzungen weitgehend an der bayerischen Bauordnung.

8. **Flächenbilanz**

Allgemeines Wohngebiet	2.213 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	132 m ²
Gesamt	2.345 m²

Aschaffenburg, den 21. September 2020

Eschau, den __. __. 2020

Entwurfsverfasser



Auftraggeber

**Planer FM
Fache Matthiesen GbR**

**Der 1. Bürgermeister des
Marktes Eschau**