

**Markt Eschau**



**Änderung des Bebauungsplans  
„Erweiterung Nördlich der Staatsstraße St 2308“ Sommerau**

**Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser:

Stand: 30. Januar 2023



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

## **GLIEDERUNG**

- 1. Anlass**
- 2. Verfahren**
- 3. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation**
  - 3.1 Flächennutzungsplan
  - 3.2 Bebauungspläne
- 4. Weitere Fachplanungen, Gutachten und sonstiges**
  - 4.1 Immissionsschutz
- 5. Verkehrliche Erschließung**
- 6. Ver- und Entsorgung**
  - 6.1 Trink- und Löschwasser
  - 6.2 Schmutz- und Niederschlagswasser
- 7. Textliche Festsetzungen**
  - 7.1 Artenschutz
  - 7.2 Abstandsflächen
  - 7.3 Hinweise

## 1. **Anlass**

Der Bebauungsplan „Erweiterung Nördlich der Staatsstraße St 2308“ Sommerau wurde im Jahr 1974 rechtskräftig.

Auf der Grundlage des Bauleitplans sollte am Südosthang von Sommerau ein attraktives Wohnquartier für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser entstehen. Entsprechend der damaligen Zeit wurden Grundstücksgrößen zwischen 800 m<sup>2</sup> und 1.000 m<sup>2</sup> gebildet. Das Quartier ist zu ca. 80% bebaut.

Zwischenzeitlich hat sich die Nachfrage nach Baugrundstücken spürbar erhöht. Unbebaute Grundstücke stehen dem Markt jedoch aufgrund der fehlenden Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer nicht zur Verfügung. Insofern prüft der Markt Eschau, ob die Nachfrage nach Bauland durch Nutzung der Nachverdichtungspotentiale in bestehenden Gebieten befriedigt werden kann.

Diese Entwicklungsmöglichkeiten werden im Gebiet „Erweiterung Nördlich der Staatsstraße St 2308“ gesehen. Auf Grund der engen Abgrenzung der Baufelder sind die gestalterischen Potentiale auf den Grundstücken eng begrenzt. Bauliche Erweiterungen, die Realisierung eines weiteren Wohngebäudes oder die Errichtung eines Doppelhauses sind nur unter erheblichen Einschränkungen bzw. gar nicht möglich. Die Parzelle Fl. Nr. 352/51 lässt überhaupt keine Bebauung zu.

Auslöser der Bebauungsplanänderung ist die Anfrage eines Antragstellers, der auf der Parzelle Fl. Nr. 352/51 ein Wohnhaus errichten möchte. Da die Entwicklung von Bauland im Interesse des Marktes Eschau ist, hat der Gemeinderat Eschau in seiner Sitzung vom 14.11.2022 der Aufstellung der Bebauungsplanänderung zugestimmt, um das notwendige Planungsrecht herstellen zu können.

Um das Nachverdichtungspotential auch auf den angrenzenden Grundstücken zu verbessern, hat der Gemeinderat das Aufstellungsverfahren auf die Grundstücke mit den Flurnummern 352/18, 352/19, 352/20, 352/21, 352/22, 352/23, 352/24, 352/25 und 352/26 ausgedehnt.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 7.367 m<sup>2</sup>.

## 2. **Verfahren**

### 2.1 Änderung des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt zwischen Taunus- und Rhönstraße in zentraler Lage von Sommerau. Im Plangebiet sollen die gestalterischen Möglichkeiten auf den Grundstücken durch Vergrößerung des Baufeldes erweitert werden, um bei Bedarf eine Erweiterung des Gebäudes oder ein zusätzliches Wohnhaus realisieren zu können. Die Nutzbarmachung von Flächen im Innenbereich entsprechen den Intentionen des § 13a BauGB und dient der Entwicklung dringend benötigten Wohnbaulandes.

Durch die Planänderung verändert sich die überbaubare Fläche nicht, da die Grundflächenzahl von 0,4 beibehalten wird. Insofern ist die Anwendung dieses Verfahrens möglich.

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

### 2.3 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.

## 3. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation

### 3.1 Flächennutzungsplan

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



Ausschnitt aus der digitalisierten Fassung des Flächennutzungsplans vom 25.07.2022, Plan unmaßstäblich  
(Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung)

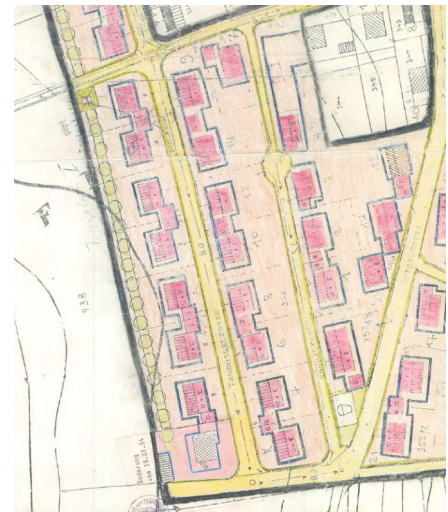
Damit entwickelt sich das Vorhaben aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

### 3.2 Bebauungspläne

Der Bebauungsplan „Erweiterung Nördlich der Staatsstraße St 2308“ Sommerau wurde am 20.08.1974 rechtskräftig.

In diesem Plan wurden folgende wesentliche Festsetzungen getroffen:

Allgemeines Wohngebiet,  
Traufhöhe talseits max. 6,00 m,  
maximal zwei Vollgeschosse (U + E),  
Grundflächenzahl 0,4,  
Geschossflächenzahl 0,8,  
offene Bauweise,  
untergeordnete Nebenanlagen nur als  
Ausnahme innerhalb des Baufeldes,  
nur Sattel- und Walmdächer,  
Dachneigung 24° bis 35°.  
Mindestgrundstücksgröße 500 m<sup>2</sup>.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan,  
Plan unmaßstäblich  
(Geobasisdaten © Bayerische  
Vermessungsverwaltung)

Mit Änderung vom 04.08.1994 (rechtskräftig am 19.10.1994) wurde geregelt:  
Wandhöhe von Garagen und überdachten Stellplätzen max. 3,0 m über Geländeoberfläche,  
Flach- oder Pultdach mit Dachneigung bis 10°; Satteldach bis zur Dachneigung des Hauptgebäudes.

#### **4. Weitere Fachplanungen und Gutachten**

##### **4.1 Immissionsschutz**

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

#### **5. Verkehrliche Erschließung**

Die Baugrundstücke sind über die Rhön-, Taunus- und Pfarrer-Schnall-Straße verkehrlich erschlossen.

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

##### **6.1 Trink- und Löschwasser**

Die Trink- und Löschwasserversorgung wurde im Rahmen des Bebauungsplans „Erweiterung Nördlich der St 2308“ nachgewiesen. Durch die Änderung des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen Baumöglichkeiten geschaffen, sondern durch die Ergänzung eines Baufeldes lediglich der planerische Gestaltungsspielraum vergrößert.

Die Trink- und Löschwasserversorgung kann bereitgestellt werden.

##### **6.2 Schmutz- und Niederschlagswasser**

Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert. Die Überbaubarkeit der Grundstücke bleibt unter Beibehaltung der Grundflächenzahl von 0,4 unverändert. Insofern wird sich auch die Menge des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers nicht oder kaum messbar erhöhen. Um dennoch eine Entlastung des Kanals zu ermöglichen, wird gefordert, dass Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen sind, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

Darüber hinaus wird empfohlen das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser nach Möglichkeit in einer Zisterne zusammen und für die Brauchwassernutzung und die Gartenbewässerung zu nutzen. Als Fassungsvermögen der Zisterne wird je Grundstück mindestens 3 m<sup>3</sup> empfohlen.

Die Maßnahmen sollen dazu beigetragen, dass die im Generalentwässerungsplan berücksichtigte Schmutzwassermenge reduziert und das Kanalnetz dadurch entlastet wird. Darüber hinaus wird wertvolles Trinkwasser gespart.

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

#### **7. Textliche Festsetzungen**

##### **7.1 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Um die Belange des Artenschutzes bei Nachverdichtungs- oder Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen, wird gefordert,

- 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.

- 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.

Der Weiteren wird gefordert, dass Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen sind, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist. Hierdurch soll möglichst viel des anfallenden Niederschlagswasser wieder dem Grundwasser zu geführt werden.

#### 7.2 Abstandsflächen

Um klarzustellen, dass bei der Gebäudeplanung das aktuelle Abstandsflächenrecht zu beachten ist, wird geregelt, dass die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO nachzuweisen sind.

#### 7.3 Hinweise

Um klarzustellen, dass nicht nur die ergänzten bzw. geänderten Festsetzungen zu beachten sind, wird darauf hingewiesen, dass auch die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans „Erweiterung Nördlich der Staatsstraße St 2308“ Sommerau einschließlich seiner Änderungen gelten.

Aschaffenburg, den 30. Januar 2023

Eschau, den \_\_.\_\_.2023

Entwurfsverfasser

Auftraggeber

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



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