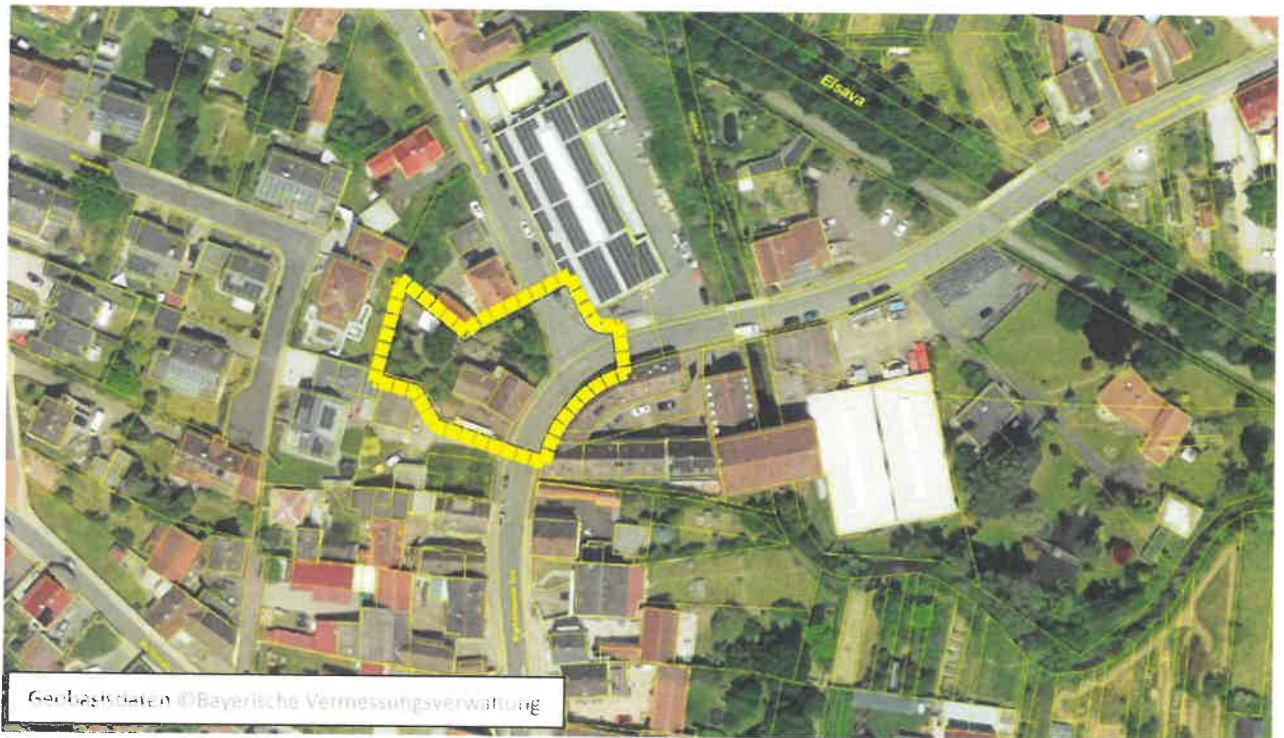


Begründung

Nach §2a Baugesetzbuch

1. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern Schippach“ in 63820 Elsenfeld, Landkreis Miltenberg

Ausarbeitung vom 08.05.2026



Luftbild mit Parzellarkarte und gelber Kennzeichnung des Geltungsbereichs ohne Maßstab
(Quelle: Bayernatlas)

Auftraggeber:

Markt Elsenfeld

Marienstraße 29
63820 Elsenfeld

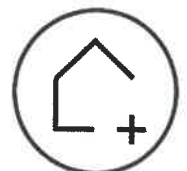


Bauleitplanung vom 23.03.2026:

JE ARCHITEKTEN +

BREITENBACH · FARRENKOPF · RAUCH · SCHWARZ · ARCHITEKTEN PartG mbB

Erfstraße 31a
63927 Bürgstadt



IMPRESSUM

Bauleitplanung

JE ARCHITEKTEN +

BREITENBACH · FARRENKOPF · RAUCH · SCHWARZ · ARCHITEKTEN PartG mbB

Erfstraße 31a

63927 Bürgstadt

Telefon 09371 / 40800

info@je-architektenplus.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziele der Planung	4
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planung.....	4
1.2	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	4
2.	Rechts- und Planungsgrundlagen	5
2.1	Übergeordnete Planungen	5
2.2	Verfahrensrechtliche Voraussetzung.....	7
2.3	Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan.....	8
2.4	Verbindliche Bauleitplanung – Bebauungsplan	9
2.5	Eigentumsverhältnisse	9
3.	Plangebiet.....	9
3.1	Städtebauliche Situation und Lage im Ort	9
3.2	Abgrenzung und Größe des Plangebietes	9
3.3	Topografie und Beschaffenheit des Geländes.....	10
3.4	Vorhandene und angrenzende Nutzungen	10
4.	Erschließung	12
4.1	Verkehrliche Erschließung	12
4.2	Ver- und Entsorgung	12
5.	Textliche Festsetzungen	14
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	14
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	18
5.3	Hinweise	18
6.	Weitere planungsrelevante Belange	19
6.1	Denkmalschutz	19
6.2	Hochwasserschutz	19
6.3	Immissionsschutz	19
7.	Flächenbilanz	19
8.	Anlagen	20
9.	Verfahrensstand	20

1. Anlass und Ziele der Planung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Der Eigentümer des Grundstücks, Flurnummer 77 (Mechenharder Straße Nr. 8), Gemarkung Schippach, beabsichtigt, das vorgenannte Grundstück mit dem seit vielen Jahren leerstehende Bestandsgebäude zu aktivieren und einer Wohnnutzung zuzuführen.

Das Plangebiet liegt zentral im Altort von Schippach. Bei der Einfahrt nach Schippach, von Rück über die Elsava-Brücke kommend, fällt der Blick direkt auf das leerstehende Gebäude.

Vorgesehen ist ein Umbau des Bestandsgebäudes mit dem Ziel, drei abgeschlossene Wohneinheiten unterzubringen sowie die Errichtung eines Neubaus im rückwärtigen, neu geschaffenen Baufenster mit ca. 5 Wohneinheiten.



Abb. 1: Sicht auf das Bestandsgebäude bei der Zufahrt über die Elsava-Brücke

Der Markt Elsenfeld ist bemüht, Innenpotentiale zu nutzen, da die Nachfrage nach Wohnraum trotz der gestiegenen Baukosten und Mietpreise nach wie vor hoch ist. Die Aktivierung von leerstehenden Bestandsgebäuden sowie die effektive Nutzung von brachliegenden innerörtlichen Flächen dienen dabei der Deckung des hohen Wohnraumbedarfs. Die innerörtliche Nachverdichtung dient primär der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum ohne Landschaftsverbrauch. Sie nutzt vorhandene Infrastruktur, senkt Erschließungskosten und schont die Ressourcen. Die Wiedernutzbarmachung des leerstehenden Bestandgebäudes dient zudem der Verbesserung des Ortsbildes und wirkt einer Zersiedelung der Ortschaft entgegen.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Wiedernutzbarmachung des Grundstücks zu unterstützen, da hierdurch keine Beeinträchtigungen der planungsrechtlichen Situation zu erwarten sind. Durch die Änderung kann die innerörtliche Lage belebt und attraktiver werden. Zudem wird eine bislang ungenutzte innerörtliche Fläche wieder einer Wohnnutzung zugeführt.

Die Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der neuen Wohneinheiten zu erreichen.

Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für zwei Mehrfamilienhäuser (3 Wohneinheiten und 5 Wohneinheiten) unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung geschaffen werden.

1.2 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist es, Flächen in innerörtlicher Lage einer Wohnnutzung zuzuführen. Die Charakterzüge der umliegenden Bebauung bleiben unverändert erhalten.

Die Flurnummer 77 wird als Mischgebiet mit zwei Baufenstern dargestellt. Dies steht im Einklang mit der städtebaulichen Entwicklung und entspricht den Planungszielen des Marktes Elsenfeld.

Mit der Bebauungsplanänderung werden zusammenfassend folgende Planungsziele verfolgt:

- Erweiterung des vorhandenen Baufensters: Zulassung von Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen am Bestandsgebäude mit dem Ziel, drei abgeschlossene Wohneinheiten zu errichten
- Ausweisung eines neuen Baufensters im rückwärtigen Grundstücksbereich: Schaffung von Baurecht für eine weitere Wohnbebauung
- Sicherung der Erschließung, sowie Ver- und Entsorgung
- Unterbringung aller notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück

Das Ortsbild wird durch die Änderung nur unwesentlich beeinflusst.

2. Rechts- und Planungsgrundlagen

2.1 Übergeordnete Planungen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind von den Gemeinden zu beachten und unterliegen nicht der bauleitplanerischen Abwägung. Maßgeblich sind dabei der jeweilige Landesentwicklungsplan und der entsprechende Regionalplan. Die Ziele ergeben sich demnach aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) mit Teilfortschreibungen, Stand 01.06.2023 und dem Regionalplan (RP) des Regionalen Planungsverbandes Bayersicher Untermain (Region 1), Stand 23.12.2025. Der Regionalplan Region Bayerischer Untermain (1) konkretisiert räumlich und fachlich das Landesentwicklungsprogramm (LEP) für die Region Bayerischer Untermain (1).

Das LEP Bayern, Stand 01.06.2023 enthält folgende Aussagen:

LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen.

Begründung zu LEP 3.2 (B):

Die vorrangige Innenentwicklung ist für eine kompakte Siedlungsentwicklung (Siedlung der kurzen Wege) sowie für die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastrukturen wesentlich, da vorhandene Infrastruktur- und Leitungsnetze nicht proportional zu einem sinkenden Bedarf zurückgebaut werden können. Eine auf die Außenentwicklung orientierte Siedlungsentwicklung führt zu erhöhten Kosten und Unterauslastung bestehender Infrastrukturen.

Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z. B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels von zentraler Bedeutung für funktionsfähige und attraktive Innenstädte und Ortskerne, die als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mittelpunkte erhalten, weiterentwickelt und gestärkt werden müssen. Die städtebauliche und dörfliche Erneuerung trägt wesentlich zur Erreichung dieser Ziele bei. Folgende Flächen kommen als Innenentwicklungspotenziale bei Verfügbarkeit in Betracht:

- Unbebaute Fläche, für die Baurecht besteht,
- Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich
- Möglichkeiten der Nutzung leerstehender Gebäude,
- Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.

Flächen, die der Naherholung, dem lokalen Klima, dem Arten- und Naturschutz oder der räumlichen Gliederung der Siedlungsflächen dienen oder Ausdruck einer charakteristischen Siedlungsstruktur sind oder als Entwicklungsfläche, beispielsweise für vorhandene Betriebe, genutzt werden sollen, sind in der Regel keine geeigneten Potenzialflächen. Potenziale der Innenentwicklung sind dann begründet nicht ausreichend, wenn ein über die vorhandenen und verfügbaren Potenziale hinausgehender Siedlungsflächenbedarf besteht, der sich im Wesentlichen aus den zu erwartenden Bevölkerungszuwächsen oder Gewerbeansiedlungen und -erweiterung ergibt. Der Bedarf an Flächen für Neuausweisungen ist in der Begründung zum Bauleitplan plausibel darzustellen.

Der Regionalplan Bayerischer Untermain (1) stellt Elsenfeld wie folgt dar:

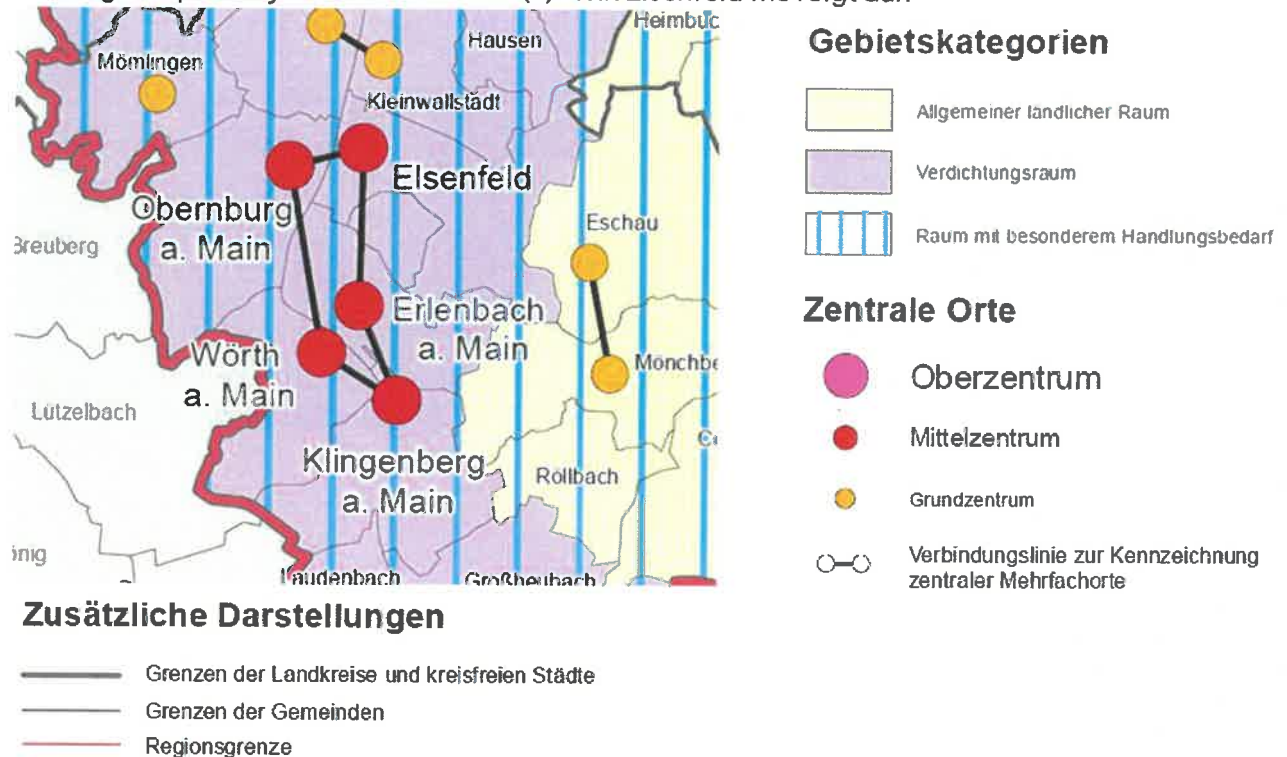


Abb.: 2: Ausschnitt des Regionalplans Bayerischer Untermain (1), Karte 1 „Raumstruktur“, Anlage 6 zu § 1 der 14. Verordnung zur Änderung des Regionalplans vom 05.09.2019. In Kraft getreten am 27.09.2019.

Das Gesamtgemeindegebiet des Marktes Elsenfeld, die Gemarkung Schippach inbegriffen, ist im Regionalplan Bayerischer Untermain (1) als „Mittelzentrum“ sowie im „Verdichtungsraum“ dargestellt. Er steht in direkter Nachbarschaft zu den Mittelzentren Obernburg a. Main, Würth a. Main, Klingenberg a. Main und Erlenbach a. Main.

Der Regionalplan Bayerischer Untermain (1) enthält dazu folgende Aussagen:

RP 1.2 Siedlung und Mobilität 02 G: Durch integrierte, bestandsorientierte Siedlungs- und Verkehrsplanungen sollen der Flächenverbrauch reduziert, Erreichbarkeiten verbessert, umweltverträgliche Verkehre gestärkt sowie ausreichend Gewerbeflächen und bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden.

Begründung zu RP 1.2, zu 02:

...Angesichts des zunehmenden Siedlungsdrucks aus dem Rhein-Main-Gebiet, der begrenzten Flächenpotenziale am Bayerischen Untermain, den hohen Folgekosten weiterer versiegelter Flächen und dem demografischen Wandel gilt es, in der räumlichen Entwicklung Flächen effizienter zu nutzen. Gelingen kann dies durch verdichtetes Bauen, Innenentwicklung sowie eine verträgliche kleinräumliche Mischung von Arbeiten, Wohnen und Versorgung...

RP 3.1.1 Siedlungsleitbild 01 G: Bei der angestrebten nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind folgende Erfordernisse in besonderer Weise zu berücksichtigen:

...

Die weitere Siedlungsentwicklung hat unter Nutzung vor allem der im Landesentwicklungsprogramm aufgezeigten Möglichkeiten so flächensparend wie möglich zu erfolgen.

Die zusätzliche Versiegelung ist so gering wie möglich zu halten und eine Reduzierung bereits versiegelter Flächen ist anzustreben.

...

Für weite Teile des Gesamtgemeindegebietes sind Ausweisungen zu Natur und Landschaft prägend (festgesetzte Überschwemmungsgebiete entlang des Mains, Naturpark Spessart, Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparks Spessart, Trinkwasserschutzgebiet).

Auf die Ortslage Elsenfeld bezogen, stellt der Regionalplan (Karte 3 „Landschaft und Erholung“) das bebaute Gebiet umgebend als „landschaftliches Vorbehaltsgebiet“ dar.

Das Plangebiet selbst ist im rechtsverbindlichen Regionalplan nicht als „Landschaftliches Vorbehaltsgebiet“ ausgewiesen. Mit einer Bebauung erfolgt eine innerörtliche Nachverdichtung des Ortskerns.



Abb.: 3: Ausschnitt des Regionalplans Bayerischer Untermain (1), Karte 3 „Landschaft und Erholung“ Lesefassung für das Internet 24.9.2010

Die vorliegende Planung steht im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplanes Bayerischer Untermain (1). Die Ziele und Belange der Raumordnung bleiben durch die Planung unberührt.

2.2 Verfahrensrechtliche Voraussetzung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.03.2026 nach § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern Schippach“ beschlossen, um die rechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung auf Flächen zu begründen, die sich im innerörtlichen Bereich von Schippach befinden.

Es soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung angewendet werden.

Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Sie umfassen damit solche

Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen.

Das Plangebiet liegt in einem bestehenden Bebauungsplan und ist allseitig von bestehender Bebauung umschlossen. Des Weiteren kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern.

Der Geltungsbereich besitzt eine Größe von ca. 1.386 m². Das Verfahren kann ohne Vorprüfung angewandt werden.

Die weiteren Zulässigkeitsvoraussetzungen für das Verfahren nach § 13a BauGB sind ebenfalls erfüllt:

- Das Vorhaben darf keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem UVPG oder Landesrecht unterliegen.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten vorliegen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB kann von einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht und von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden. Da das Grundstück bereits erschlossen und überbaut ist, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, nach Rücksprache mit der UNB (Mail v. 03.09.2025), entbehrlich. Um die Betroffenheit von gesetzlich geschützten Brut- und Niststätten sowie Fledermausquartiere auszuschließen, sind die Gebäude, die abgebrochen werden sollen, zuvor von einer fachkundigen Person zu untersuchen. Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende Festsetzung.

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.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Elsenfeld ist der zu überplanende Geltungsbereich als „Gemischte Bauflächen“ (M) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ausgewiesen.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern Schippach“ bleibt die Art der baulichen Nutzung aus dem Urbebauungsplan „Ortskern Schippach“ als Mischgebiet erhalten.

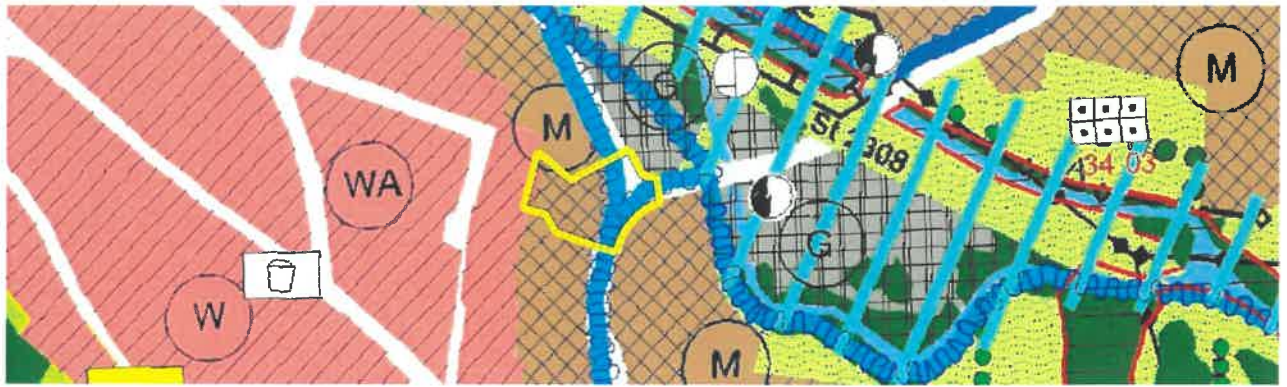


Abb. 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit gelber Kennzeichnung des Geltungsbereichs (ohne Maßstab)

Insofern entwickelt sich die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig.

2.4 Verbindliche Bauleitplanung – Bebauungsplan

Es ist ein Bebauungsplan „Ortskern Schippach“ mit Rechtskraft vom 17.04.2009 im Geltungsbereich vorhanden.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flurnummer 77, Gemarkung Schippach, befinden sich im Privateigentum.

3. Plangebiet

3.1 Städtebauliche Situation und Lage im Ort

Schippach ist ein Gemeindeteil des Marktes Elsenfeld im unterfränkischen Landkreis Miltenberg. Er liegt am linken Ufer der Elsava auf 144 m. ü. NHN. Durch den Ort führen die Kreisstraße MIL32 von Rück nach Streit. Schippach ist mit Rück baulich zusammengewachsen und nur durch die Elsava getrennt. Durch Schippach fließt der linke Elsava-Zufluss Veilchenbach.

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Schippach. Es liegt an der Hauptdurchfahrt und gelangt nach Überqueren der Elsava ins Blickfeld. Gegenüber ist die Fa. Kotte ansässig. Das Plangebiet erstreckt sich westlich der Mechenharder Straße, an der Einmündung zur Antoniusstraße.

3.2 Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Norden durch Wohnbaufläche (Fl.-Nr. 82), Verkehrsfläche (Antoniusstraße Fl.-Nr. 289/3)
- Im Osten durch Gewerbefläche (Fl.-Nr. 84/4), Gehweg (Fl.-Nr. 1213/9), Verkehrsfläche (Mechenharder Landstraße Fl.-Nr. 1213/63), Gehweg (Fl.-Nr. 1213/7)
- Im Süden durch Verkehrsfläche (Mechenharder Landstraße Fl.-Nr. 1213/63), Gehweg (Fl.-Nr. 1213/8), Wohnbaufläche (Fl.-Nr. 74)
- Im Westen durch Wohnbaufläche (Fl.-Nr. 220/64)

Der Geltungsbereich umfasst die Fläche der Flurnummer 77 sowie Teilflächen der Fl.-Nr. 289/3, 1213/63 und 1213/8 der Gemarkung Schippach mit einer Gesamtfläche von ca. 1.386 m².

Das Plangebiet besitzt eine Ausdehnung von ca. 56 m in West-Ost-Richtung und von ebenfalls ca. 42 m in Nord-Süd-Richtung.

Die genaue Lage und Abgrenzung sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1000 zu entnehmen. Plangrundlage bildet der amtliche Lage- und Höhenplan.

3.3 Topografie und Beschaffenheit des Geländes

Das zu überplanende Gelände ist nahezu eben auf einer mittleren Höhe von ca. 141.0 m ü. NHN DHHN (Deutsches Haupthöhennetz).

Das Plangebiet ist nicht im Altlastenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt registriert. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Belastung der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen (Quelle: Bay. Landesamt für Umwelt, Menü Altlasten, Daten und Karten → Altlastenkataster – Öffentlicher Zugang zu ABuDIS3.0).

3.4 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

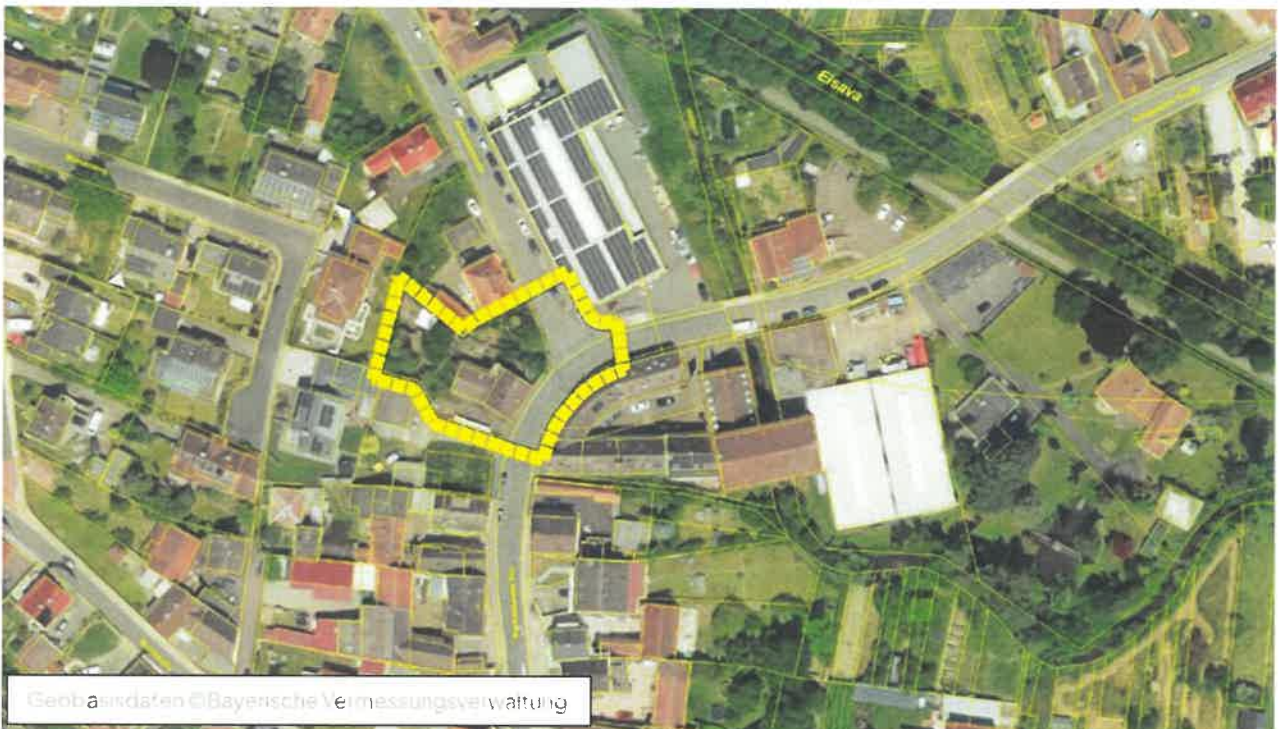


Abb. 5: Luftbild mit Parzellarkarte und gelber Kennzeichnung des Geltungsbereichs ohne Maßstab (Quelle: Bayernatlas)

Der Geltungsbereich wird durch bestehende Bebauung vollumfänglich begrenzt.

Im Norden und Osten schließen Gewerbeflächen der Fa. Kotte (Technische Komponenten) an. Im Übrigen grenzt Wohnbebauung, größtenteils Einfamilienwohnhäuser in offener Bauweise an. Lediglich östlich der Mechenharder Straße wird der Straßenraum durch eine geschlossene Wohnbebauung begrenzt.

Im Geltungsbereich selbst befindet sich mittig gelegen ein leerstehendes Wohnhaus (2 Vollgeschosse + Satteldach) mit Backsteinfassade und einem Anbau Richtung Westen. Das gesamte Grundstück ist derzeit vernachlässigt und ungepflegt, teils verwildert.



Abb. 6: Bestandsgebäude im Blickfeld bei der Einfahrt über die Brücke der Elsave



Abb. 7: Benachbarte Wohnbebauung, Antoniusstraße 1 und 5



Abb. 8: Gewerbefläche Fa. Kotte (Antoniusstraße 6)



Abb. 9: Gegenüberliegende geschlossene Bebauung, Mechenharder Straße 11



Abb. 10: Benachbarte Wohnbebauung Mechenharder Straße 12, 16 und 18



Abb. 11: Bestandsgebäude im Geltungsbereich (Mechenharder Straße 8)



Abb. 12: ungepflegte Gartenfläche nördlich des Bestandsgebäudes (Fl.-Nr. 77)



Abb. 13: Verwilderte Fläche westlich des Bestandsgebäudes (Fl.-Nr. 77)

4. Erschließung

4.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereichs wurde bisher über die Straßen „Antoniusstraße“ und „Mechenharder Straße“ sichergestellt.

Aufgrund der steigenden Anzahl der Wohneinheiten steigt auch der Erschließungsverkehr zu dem Grundstück. Das Einbiegen aus der bestehenden Zufahrt (nördlich des Bestandsgebäudes) in die Kreisstraße MIL34 (Mechenharder Straße) heraus ist verkehrssicherheitstechnisch wegen der eingeschränkten Sicht (Bestandsgebäude verdeckt die Sicht nach Süden) bedenklich und wegen des Mehrverkehrs unbedingt zu vermeiden.

Die Ausfahrt entlang der gesamten Grundstücksgrenze zur „Mechenharder Straße“ wird daher mittels Aufnahme eines Planzeichens im Bebauungsplan unterbunden.

Für die Erschließung des Flurstücks 77 ergeben sich folgende Möglichkeiten:

Variante 1:

Erschließung (Zu- und Abfahrt) ausschließlich über die „Antoniusstraße“.

Variante 2:

Zufahrt über die „Mechenharder Straße“, Ausfahrt über die „Antoniusstraße“.

Ruhender Verkehr:

Die lt. Stellplatzsatzung des Marktes Elsenfeld nachzuweisende Fläche für Stellplätze wird auf dem Flurstück Flurnummer 77 angeordnet.

Die Planung sieht folgende Stellplätze (Stp.) vor:

Bestandsgebäude:

1 WE (<40 m²) je 1 Stp. → 1 Stp.

2 WE (>40 m²) je 2 Stp. → 4 Stp.

Gesamt 5 Stp.

Neubau:

5 WE (< 40 m²) je 1 Stp. → 5 Stp.

1 WE (> 40 m²) je 2 Stp. → 2 Stp.

Gesamt: 7 Stp.

Bestandsgebäude:	5 Stp.
------------------	--------

Neubau:	7 Stp.
---------	--------

Besucher	1 Stp.
----------	--------

Gesamt	13 Stp.
--------	---------

Gehweg:

Entlang der Mechenharder Straße ist ein Gehweg vorhanden. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

4.2 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der vorhandenen Wohngebäude, ist das Plangebiet bereits vollumfänglich mit allen Ver- und Versorgungsleitungen der technischen Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Elektrizität, Gas, Telekommunikation) erschlossen.

4.2.1 Löschwasserversorgung

Grundlage für die Ermittlung des Löschwasserbedarfs bildet das Arbeitsblatt W 405 (Stand Februar 2008). Gem. Arbeitsblatt W 405 wird bei einer Bebauung mit max. 3 Vollgeschossen in einem Mischgebiet eine Löschwassermenge von 48 m³/h (= 800l/min) gefordert.

Verwendet werden können hierfür die öffentlichen Hydranten in einem Umgriff von 300 Metern, wobei gem. Fachempfehlung des AGBF der erste Hydrant in einer maximalen Entfernung von 75 m erreichbar sein soll. Ebenfalls können öffentliche Gewässer, die eine entsprechende Leistungsfähigkeit haben, für Löschzwecke genutzt werden.

Lt. Übersichtsplan des Zweckverbandes Abwasserverband Main-Mömling-Elsava (AMME) verläuft eine Trinkwasserleitung mit Unterflurhydranten in den umliegenden Straßen. Drei Hydranten (Hyd 074, Hyd 074.1, Hyd 075) liegen im direkten Umfeld in der angrenzenden öffentlichen Verkehrsstraße. Weitere Hydranten liegen innerhalb einer maximalen Entfernung von 75 Metern, viele Weitere in einem Umgriff von 300 Metern zum Geltungsbereich. Ein öffentliches Gewässer, die Elsava, kann in unmittelbarer Nähe ebenfalls genutzt werden.

Im Anhang befindet sich ein Lageplan mit Kennzeichnung der im Umfeld liegenden Löschwasserentnahmestellen. Vom Zweckverband AMME wurde eine Leistungsermittlung bei einem Fließdruck (Schieber angepasst) von ca. 1,5 bar mit nachfolgendem Ergebnis durchgeführt:

Hyd 074	1755 l/min
Hyd 074.1	2437 l/min
Hyd 075	2285 l/min

Demnach decken alle drei Hydranten die Anforderungen gem. Arbeitsblatt W 405.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Messergebnisse der Durchflussleistungen von Hydranten Momentaufnahmen sind und sie sich aufgrund von Bauflächenerweiterungen, Leistungsaustausch, Druckschwankungen und Inkrustierungen zukünftig verändern können. Ein Nachweis der Leistungsfähigkeit ist gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 alle 4 Jahre zu erbringen. Messprotokolle der Hydranten im direkten Umfeld liegen ebenfalls der Begründung als Anlage bei.

Der Markt Elsenfeld stellt über das vorhandene Trinkwassernetz eine Mindestlöschwassermenge von 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung.

4.2.2 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird über den Markt Elsenfeld geregelt. Die technische Betriebsführung obliegt dem Zweckverband Abwasserverband Main-Mömling-Elsava. Die Planung sieht eine Erweiterung des vorhandenen Trinkwassernetzes vor.

Der Geltungsbereich liegt in keinem festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet für Anlagen der öffentlichen Trinkwasserversorgung.

4.2.3 Entwässerung Niederschlagswasser / Oberflächenwasser

Die Entwässerung der anfallenden Niederschlags- und Oberflächenwasser erfolgt über einen Anschluss an den Mischwasserkanal. Zur Schonung der Grundwasserressourcen, zur Entlastung der Kanalisation und um einen aktiven Beitrag zum Umweltschutz zu leisten, wird der Einbau einer Zisterne mit einem Mindest-Fassungsvermögen von 5 m³ je Wohngebäude verpflichtend festgesetzt.

4.2.4 Entwässerung Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser liegt im Zuständigkeitsbereich des Zweckverbandes Abwasserverband Main-Mömling-Elsava. Es wird an den bestehenden gemeindlichen Mischwasserkanal angeschlossen.

Der Geltungsbereich wurde bereits in die Berechnungen des kanalisierten Einzugsgebietes einbezogen.

4.2.5 Energieversorgung / Telekommunikation

Der Markt Elsenfeld ist an das Energieversorgungsunternehmen „Bayernwerk Netz GmbH“ angeschlossen. Die Versorgung des Geltungsbereichs mit Energie sollte aus dem bestehenden Netz möglich sein. Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen geplant und errichtet. Bei der Errichtung von Gebäuden sind aus Gründen des Klimaschutzes bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (Solar- und Photovoltaikanlagen) zur Nutzung von Solarenergie ausdrücklich erwünscht.

Auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) wird hingewiesen.

Ein Anschluss an die Gasversorgung ist nicht vorgesehen.

Ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgt über eine Erweiterung des örtlichen Versorgungsnetzes der Deutschen Telekom AG.

4.2.6 Abfallentsorgung

Die Beseitigung der entstehenden Haus- und Sonderabfälle wird durch die Satzung des Landkreises Miltenberg geregelt. Die Abfallbehälter, Sperrabfall und gelben Säcke sind am jeweiligen Straßenrand zur Abholung bzw. Leerung bereitzustellen.

Die Entsorgung übernimmt der Landkreis Miltenberg.

5. Textliche Festsetzungen

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das bestehende Mischgebiet (MI 1), gem. § 6 BauNVO bleibt unverändert erhalten.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Höhe der baulichen Anlage, die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

5.1.2.1 Höhe der baulichen Anlage

Die Höhenentwicklung der Baukörper orientiert sich an den Höhen der umgebenden Bebauung entlang der Mechenharder Straße und Antoniusstraße. Durch die Anpassung an die umliegenden Bestandsgebäuden wird ein räumlicher Zusammenhang erreicht.

Es werden für das Hauptgebäude (Satteldach) Wandhöhen für zwei Vollgeschosse sowie für untergeordnete Bauteile (evtl. Flachdach) Wandhöhen für 3 Vollgeschosse zugelassen. Die maximal zulässige Wandhöhe für untergeordnete Bauteile in beiden Baufenstern unterscheidet sich um 1m, da

die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss des Bestandsgebäudes durch das halbe Sockelgeschoss bereits ca. 1 m über der Oberkante des Gehweges liegt.

5.1.2.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl aus dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Ortskern Schippach“ bleibt mit 0,6 für das MI 1 erhalten. Dies entspricht den Orientierungswerten für Obergrenzen gem. § 17 BauNVO für Mischgebiet. Es entsteht eine Dichte, wie sie innerorts üblich und angemessen ist.

Die von Bebauung eingenommenen Flächen dürfen maximal 60% der MI 1-Fläche betragen. Innerhalb der Baufelder ist dabei eine freie Anordnung möglich.

5.1.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die umliegenden Bestandsgebäude entlang der Mechenharder Straße besitzen zwei Vollgeschosse zuzüglich einem Satteldach. Da nach wie vor hoher Wohnraumbedarf besteht, wird durch die Zulässigkeit von drei Vollgeschossen der Ausbau eines Dachgeschosses zu einem Vollgeschoss durch Dachaufbauten ermöglicht.

5.1.3 Bauweise

Die offene Bauweise bleibt für die Fl.-Nr. 77 erhalten.

5.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Gebäude sind mit Grenzabständen nach der Bayerischen Bauordnung zu errichten.

Die Ausrichtung der Baugrenzen bzw. die Baulinie des südöstlichen Baufensters wurden im Wesentlichen durch das Bestandsgebäude vorgegeben. Die Baugrenzen wurden hier Richtung Norden und Nordwesten erweitert, um mehr planerische Flexibilität bei der Erweiterung des Bestandsgebäudes gewährleisten zu können.

Die Baugrenzen des nordwestlichen Baufensters werden mit einem Grenzabstand von 3m zur Fl.-Nr. 220/64 definiert. An die vorhandene Grenzbebauung der Fl.-Nr. 74 und 82 kann angebaut werden.

Die Baugrenzen umschließen ein Baufeld, innerhalb dessen die Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen zulässig ist.

Da von den Baugrenzen zurückgewichen werden darf, bildet das Baufeld die maximalen Ränder möglicher Gebäudekanten ab.

Mit der Festsetzung des Baufeldes wird die maximal mögliche zu überbauende Fläche entsprechend der festgesetzten GRZ räumlich fixiert.

5.1.5 Nebenanlagen und Stellplätze

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Diese Festsetzung wurde zur Klarstellung für künftige Bauwerber, wie die Flächen außerhalb der Baugrenzen genutzt werden können, aufgenommen.

5.1.6 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden aus städtebaulichen Gründen festgesetzt. Sie dienen der Sicherung und Organisation des Verkehrsnetzes sowie der Erschließung von Grundstücken. Die Verkehrsflächen

dienen dazu, den fließenden und ruhenden Verkehr, wie Straßen, Plätze, Parkplätze und Gehwege zu regeln, die Sicherheit und Funktionalität des Verkehrs zu gewährleisten und die Erschließung neuer Bauflächen zu ermöglichen. Außerdem tragen sie dazu bei, die Umwelt zu schützen und eine geordnete, nachhaltige Entwicklung zu fördern.

In einem Teilbereich wurde die Ausfahrt zur „Mechenharder Straße“ unterbunden. Siehe hierzu die Erläuterungen unter Punkt „4.1 Verkehrliche Erschließung“.

5.1.7 Hauptversorgungsleitungen

Im Geltungsbereich verläuft derzeit eine 0,4kV Versorgungsleitungen als Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH über mehrere Dachständer. Der Schutzzonenbereich beträgt jeweils 1 mtr. beiderseits der Leitungsachse. Zusätzlich verläuft im Straßenkörper ein 0,4kV Niederspannungskabel zur Versorgung der öffentlichen Beleuchtung. Weiterhin ist im Kreuzungsbereich „Mechenharder Straße _/_ Antoniusstraße“ ein Verteilerschrank und eine Straßenlampe platziert. Das Gebäude „Mechenharder Straße 8“ wird derzeit noch über einen aktiven Freileitungsanschluss versorgt. Im Zuge einer früheren Ortskernverkabelung (OKV) wurde die Hausanschlusssäule 72438 an der linken Gebäudekante platziert, über die das Gebäude einen aktiven 0,4kV Kabelanschluss erhalten hat.

Die Freileitung wurde in die Planzeichnung aufgenommen.

5.1.8 Schutzgut Boden

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Flächeninanspruchnahme für Baumaßnahmen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken und nach Möglichkeit durch geeignete Maßnahmen der Entsiegelung auszugleichen.

Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird dem Mutterboden großes Gewicht beigemessen. So ist nach § 202 BauGB bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Bei allen Arbeiten gilt die im Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) verankerte Vorsorgepflicht.

5.1.9 Oberflächenbefestigung

Durch die geplanten Versiegelungen ist mit einer lokalen Verschlechterung der Grundwasserneubildung und somit mit negativen Auswirkungen für den Wasserhaushalt zu rechnen. Die Flächenversiegelungen sind daher so gering wie möglich zu halten.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird die Festsetzung getroffen, dass Stellplätze, Zufahrten und Wege entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen sind, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

Jährlich beträgt der Flächenverbrauch in Bayern zur obertägigen Förderung von Baumineralien rund 900 ha. Auf der anderen Seite sind gut die Hälfte des jährlich in Deutschland anfallenden Mülls Bauabfälle. Zur Schonung der Ressourcen wurde eine Festsetzung getroffen, dass zur Befestigung der Stellplätze und der Zuwegung vorrangig güteüberwachte Recycling-Baustoffe zu verwenden sind.

5.1.10 Grundwasserschutz

In Deutschland werden mehr als 70 % des Trinkwassers aus Grundwasser gewonnen. Zudem ist Grundwasser eine wichtige Ressource für Industrie und Landwirtschaft.

Daher sind Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Bei den geplanten Vorhaben sind die Vorgaben des Allgemeinen

Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

5.1.11 Rückhaltung des Oberflächenwassers

Klimawandel: 85 % der gemessenen Grundwasserstände in Bayern befinden sich im niedrigen Bereich. Die Anzahl an Extremniederschlägen nimmt deutlich zu. 10 Hektar Fläche werden in Bayern täglich verbraucht.

Mit Blick auf den stetig voranschreitenden Klimawandel und die kontinuierliche Flächenversiegelung sehen wir in der Bauleitplanung großes Potential den neuen Bedingungen, wie fortlaufend sinkenden Grundwasserständen, heftigeren Regenfällen und dem Verlust von Grünflächen, entgegenwirken zu können.

Ein zentraler Punkt ist hierbei die Speicherung von Niederschlagswasser.

Zur Schonung der Grundwasserressourcen, zur Entlastung der Kanalisation und um einen aktiven Beitrag zum Umweltschutz zu leisten, wird der Einbau einer Zisterne mit einem Mindest-Fassungsvermögen von 5 m³ je Wohngebäude verpflichtend festgesetzt.

5.1.12 Wild abfließendes Wasser

Das vorhandene umliegende Gelände fällt von Südwesten nach Nordosten leicht ab.

Der § 5 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WEHG) legt fest: „Jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, ist im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“

Um Gebäude bei Starkregen vor eindringendem Wasser, gravierenden Schäden an der Bausubstanz und überfluteten Kellern, Garagen oder Souterrainwohnung zu bewahren, wird ein Schutz vor wild abfließendem Wasser notwendig.

Maßnahmenempfehlung für den Objektschutz sind unter anderem:

- Geländegestaltung (Modellierung des Geländes, dass Wasser vom Gebäude weggeleitet wird)
- Abschlagmulden/Rigolen (Wasser in bepflanzten Mulden auf dem Grundstück puffern und versickern)
- Entsiegelung (Verwendung von wasserdurchlässigem Pflaster zur Abflussreduktion)
- Mobile Barrieren (Sandsäcke für akute Lagen)
- Einbau einer Rückstausicherung
- Einbau druckdichter Kellerfenster in niedrig gelegenen Gebäudeteilen
- Alternativ: Erhöhung der Lichtschächte und Eingangsbereiche

Da für Überflutungsschäden weder von der Versicherung noch von der Gemeinde gehaftet wird, wurde eine Festsetzung aufgenommen, dass Gebäude bis mind. 25 cm über der Geländeoberkante so zu gestalten sind, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

5.1.13 Artenschutz

Um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern, werden Festsetzungen zum Artenschutz aufgenommen.

5.1.14 Ausschluss fossiler Energieträger

Fossile Brennstoffe werden ausgeschlossen, um den Klimaschutz zu fördern und die Abhängigkeit von fossilen Energien zu reduzieren. Ziele sind die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen, die Förderung regenerativer Energien und die Erreichung von Klimazielen wie Klimaneutralität.

5.1.15 Sonstige Planzeichen

Es werden Sonstige Planzeichen, um eine eindeutige rechtssichere Darstellung aller Planinhalte zu gewährleisten, angegeben. Durch diese zusätzlichen Symbole wird der Plan verständlich und nachvollziehbar, was für die Planung, den Bau und die rechtliche Sicherheit unerlässlich ist.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.2.1 Dachform

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind im Gebiet MI 1 nur Satteldächer zugelassen.

Zur Wahrung eines einheitlichen Ortsbildes wird nun für Hauptgebäude ebenfalls ausschließlich das Satteldach zugelassen. Da untergeordnete Bauteile, wie Anbauten (interne Erschließung - Treppenhauseinbau, Eingangsbereich), Garagen oder Nebenanlagen das gestalterische Erscheinungsbild der Hauptbaukörper kaum prägen, keine eigenständige, vollwertige Wohnnutzung darstellen und oft der funktionalen Ergänzung (z. B. Wetterschutz) dienen, werden diese auch mit Flachdach zugelassen. Im Rahmen von Bebauungsplänen werden Flachdächer für Nebenanlagen oft zugelassen, um das Hauptgebäude optisch in den Vordergrund zu stellen.

5.2.2 Dachneigung

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind für diesen Planbereich folgende Dachneigungen festgesetzt:

Hauptgebäude

30° - 45°

Hauptgebäude entlang der Mechenharder Straße und der südlichen Waldstraße bis zur Einmündung „Am Hang“

45° - 52°

Nebenanlagen

30° - 45°

In Anlehnung an diese Festsetzungen werden zur Schaffung eines harmonischen, einheitlichen Ortsbildes und der städtebaulichen Ordnung folgende Dachneigungen festgesetzt:

Hauptgebäude im rückwärtigen Baufenster: Satteldach

30° - 47°

Untergeordnete Bauteile u. Nebenanlagen Satteldach

30° - 47°

Flachdach

0° - 2°

Hauptgebäude (Mechenharder Straße) Satteldach

45° - 52°

Untergeordnete Bauteile u. Nebenanlagen Satteldach

30° - 47°

Flachdach

0° - 2°

Für die Hauptgebäude im rückwärtigen Baufenster wurde die maximale Dachneigung von 45° (Urbauungsplan) um 2° erhöht, um eine Überscheidung zum Hauptgebäude an der Mechenharder Straße zu erreichen. Somit könnten beide Gebäude mit einer gleichen Dachneigung zwischen 45° - 47° ausgeführt werden.

5.3 Hinweise

Für die weitere Planung und Realisierung der Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs werden Hinweise gegeben. Sie dienen der umfassenden Information der zukünftigen Bauherren.

6. Weitere planungsrelevante Belange

6.1 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.

6.2 Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem festgesetzten Hochwasserschutzgebiet.

6.3 Immissionsschutz

Die Stellungnahme des Landratsamtes im Zuge der öffentlichen Auslegung enthält folgende Aussage:

Lärmschutz – Verkehrslärmimmissionen

Da das Wohngebäude Mechenharder Straße Nr. 8 ein leerstehendes Bestandsgebäude ist, führt die Reaktivierung der Wohnnutzung grundsätzlich zu keinem Heranrücken von Immissionsorten an die angrenzenden Verkehrswege (Mechenharder Straße und Antoniusstraße).

Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Gebäudes zur Mechenharder Straße können an der straßenzugewandten Gebäudefassade Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (60 dB(A) tagsüber von 6:00 bis 22:00 Uhr und 50 dB(A) nachts von 22:00 bis 6:00 Uhr) durch Verkehrslärm allerdings nicht ausgeschlossen werden. Es wird daher empfohlen, schutzbedürftige Räume, insbesondere Schlafräume, auf den straßenabgewandten Gebäude-seiten anzuordnen.

Das neu geplante Wohnhaus befindet sich in ausreichender Entfernung zu den Verkehrswegen, weswegen hier Überschreitungen der Orientierungswerts der DIN 18005 für Mischgebiete nicht zu erwarten sind.

Lärmschutz – Gewerbelärm

Durch die Planung erfolgt kein Heranrücken von Immissionsorten an vorhandene Gewerbebetriebe.

Lärmschutz – Anwohnerparken

Die 13 geplanten Stellplätzen sind ausschließlich den Wohnnutzungen zugeordnet.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen.

7. Flächenbilanz

Mit der Planung ergeben sich folgende Flächenanteile:

Geltungsbereich gesamt	ca.	1.386 m ²
Mischgebiet (MI)	ca.	908 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	478 m ²

8. Anlagen

- 01 Hydrantenübersicht, AMME, vom 07.01.2026
- 02 Messprotokolle, AMME, vom 07.01.2026

9. Verfahrensstand

Änderungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: 15.09.2025

Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 BauGB: 27.03.2026

Billigungs- und Auslegungsbeschluss: 23.03.2026

Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: 27.03.2026

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

30.03.2026 – 30.04.2026

Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: 27.03.2026

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Anschreiben (digital): 26.03.2026, 9:02h; Frist: 30.03.2026 – 30.04.2026

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: 15.06.2026

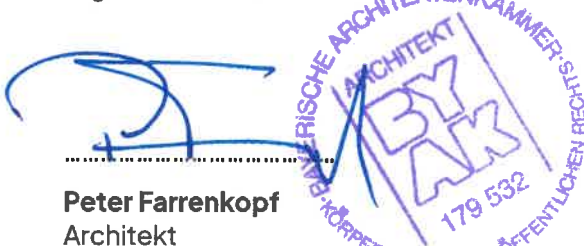
Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB: 26.06.2026

Aufgestellt: JB

Bürgstadt, 23.03.2026

Ergänzt: 08.05.2026

Elsenfeld, 23.03.2026



Peter Farrenkopf

Architekt

Listennummer der Bayerischen Architektenkammer 179 532



Kai Hohmann (1. Bürgermeister)

JE ARCHITEKTEN +

BREITENBACH · FARRENKOPF · RAUCH · SCHWARZ · ARCHITEKTEN PartG mbB

Erfstraße 31a

63927 Bürgstadt

09371 / 4080-36

info@je-architektenplus.de