

### Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 Hochwasserschutz II vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193).
- Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408).
- Das Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung zur Neuordnung der Klärschlammverwertung vom 21.09.2017 (BGBl. I S. 3465).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes zur Beschleunigung des Energieleitungsausbaus vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).
- Das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert durch Art. 11a Abs. 4 des Gesetzes vom 10. Dezember 2019 (GVBl. S. 686).
- Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Einführung eines Bundes-Klimaschutzgesetzes und zur Änd. weiterer Vorschriften vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513).

### Zeichenerklärung

**Planzeichen für die Festsetzungen**

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO; § 11 Abs. 1 BauNVO)

WA  
 Allgemeines Wohngebiet WA (gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)  
 Zugelassen sind nur Wohngebäude  
 Die grundsätzlich zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4, Abs. 4 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone:

WA	III
GRZ=0,5	GFZ=0,7
o	172,50 ü.NN

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundfläche	Geschossflächenzahl
Bauweise	Höhe der baulichen Anlage

3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO, § 23 BauNVO)

o offene Bauweise  
 — Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Verkehrsfläche

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a BauGB)

Private Grünflächen  
 Erhaltung von Bäumen

6. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellpl., NA  
 Stellplatz (Stellpl.), Nebenanlage (NA)

7. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Hinweise
  - ▭ Gebäude Bestand/Umbau
  - ▭ Gebäude Neubau
  - Stützwand neu
  - ▲ 159,79 Geländehöhen Bestand ü.NN
  - ▲ 3318 Flurstücknummern
  - bestehende Grundstücksgrenze

### Textteil

**Planungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 BauGB, BauNVO)

Vollgeschosse: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO)  
 Maximale Anzahl der Vollgeschosse: Bauteil 1: II VG  
 Bauteil 2: III VG

Grundflächenzahl: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)  
 Für die Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) wird die Gesamtfläche der Grundstücke Flurnummer 3316, 3317 und 3318 sowie die innerhalb des Baugrundstücks liegende Teilflächen von Flurnummern 3314 und 3319 zugrundegelegt.  
 Die Grundflächenzahl wird auf 0,5 festgesetzt.

Geschossflächenzahl: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO)  
 Für die Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) wird die Gesamtfläche der Grundstücke Flurnummer 3316, 3317 und 3318 sowie die innerhalb des Baugrundstücks liegende Teilflächen von Flurnummern 3314 und 3319 zugrundegelegt.  
 Die Geschossflächenzahl wird auf 0,7 festgesetzt.

Zahl der Wohneinheiten: (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
 Es sind für beide Bauteile insgesamt maximal 14 Wohneinheiten zulässig.

Gebäudehöhe GH: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1. BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)  
 Maximal zulässige Gebäudehöhen (OK Dachhaut): Bauteil 1: 170.60 m ü. NN  
 Bauteil 2: 172.50 m ü. NN

Niederschlagswasser: (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
 Die Ableitung des Niederschlagswassers von den Dachflächen des Bestandsgebäudes wie auch des Neubaus erfolgt zunächst über eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mind. 10 m³. Dieses Zisternenwasser ist zur Bewässerung der Außenanlage vorzusehen. Der Überlauf erfolgt in den vorhandenen öffentlichen Kanal (Mischsystem).  
 Das auf den Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit technisch möglich, in an die Hofflächen angrenzende private Grünflächen einzuleiten und dort zu versickern.  
 Hierzu sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.  
 Gegebenenfalls ist ein eigenes wasserrechtliches Verfahren bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.  
 Grundsätzlich ist die Flächenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken.  
 Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen.

Oberflächenwasser: (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
 Eventuell auftretendem Oberflächenwasser aus südlicher Richtung ist eigenverantwortlich durch geeignete Maßnahmen (z.B. Erdwall entlang der Südgrenze) vom Grundstücksbesitzer entgegenzuwirken.

**Naturschutz:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
 Vor Baubeginn ist mittels Kontrolle (innen und außen) durch eine fachkundige Person sicherzustellen, dass keine europarechtlich geschützten Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie besonders geschützte Tierarten (z.B. Gebäudebrüter inkl. dessen Nester, Fledermäuse inkl. dessen Quartiere ect.) von dem Vorhaben betroffen sind.  
 Über das Ergebnis ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren. Beim Vorhandensein europarechtlich geschützter Tierarten oder deren Lebensstätten ist ein Beginn der Baumaßnahme erst nach Zustimmung durch die untere Naturschutzbehörde zulässig.  
 Der Baum- und Gehölzbestand ist soweit wie möglich zu erhalten.

**Bauordnungsrechtliche Vorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

**Dachform /-neigung:** Zugelassen sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Neigung von 2° - 10°.

**Stützmauern:** Stützmauern bis zu einer Höhe von 3.0 m sind auch außerhalb von Baugrenzen zulässig.

**Hinweise:**  
**Naturschutz**  
 Rodungen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar zulässig.

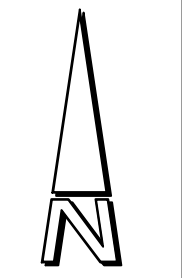
**Bodenfunde**

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:  
 Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:  
 Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## Markt Eisenfeld Landkreis Miltenberg

**Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Umbau der Schule Schippach in acht Wohneinheiten und Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit sechs Wohneinheiten" im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB mit Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung**



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bürgstadt, den 04.11.2019	Nr.	Geändert :	Änderung
	1	09.12.2019	zum Satzungsbeschluss
JOHANN und ECK Architekten - Ingenieure GbR 63927 Bürgstadt , Erfstraße 31A			

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 12.11.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB in der Fassung vom 04.11.2019 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.12.2019 bis 10.01.2020 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB in der Fassung vom 04.11.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 01.12.2019 bis 10.01.2020 beteiligt.
- Der Markt Eisenfeld hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 20.04.2020 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.12.2020 als Satzung beschlossen.

Eisenfeld, den .....  
 (Markt)

..... (Siegel)  
 (Matthias Luxem, 1. Bürgermeister)

5. Ausgefertigt  
 Eisenfeld, den .....  
 (Markt)

..... (Siegel)  
 (Matthias Luxem, 1. Bürgermeister)

6. Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am 24.04.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist somit in Kraft getreten.  
 Eisenfeld, den .....  
 (Markt)

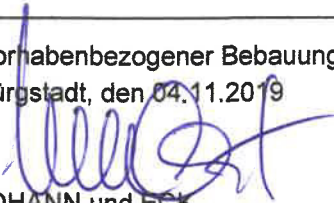
..... (Siegel)  
 (Matthias Luxem, 1. Bürgermeister)



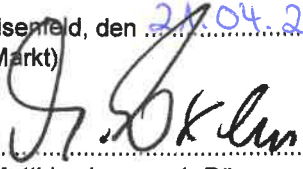
**Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**  
**"Umbau der Schule Schippach in acht Wohneinheiten und Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit sechs Wohneinheiten"**

**M 1:500**

**im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB mit Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung**

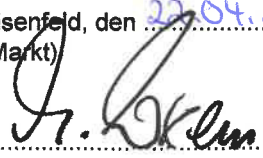
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bürgstadt, den 04.11.2019  JOHANN und ECK Architekten - Ingenieure GbR 63927 Bürgstadt, Erfstraße 31A	Nr.	Geändert :	Änderung
	1	09.12.2019	zum Satzungsbeschluss

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 12.11.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB in der Fassung vom 04.11.2019 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.12.2019 bis 10.01.2020 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB in der Fassung vom 04.11.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 01.12.2019 bis 10.01.2020 beteiligt.
4. Der Markt Eisenfeld hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 20.04.2020 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.12.2020 als Satzung beschlossen.

Eisenfeld, den 21.04.2020  
 (Markt)  
  
 (Matthias Luxem, 1. Bürgermeister)

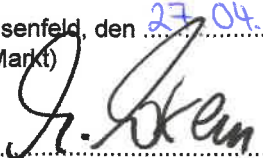


5. Ausgefertigt

Eisenfeld, den 22.04.2020  
 (Markt)  
  
 (Matthias Luxem, 1. Bürgermeister)



6. Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am 24.04.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist somit in Kraft getreten.

Eisenfeld, den 27.04.2020  
 (Markt)  
  
 (Matthias Luxem, 1. Bürgermeister)



**Markt Eisenfeld**

**Landkreis Miltenberg**

**Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans  
„Umbau der Schule Schippach in acht Wohneinheiten und Neubau eines  
Mehrfamilienwohnhauses mit sechs Wohneinheiten“  
im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung gem. §13a BauGB  
mit Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung**

**BEGRÜNDUNG**

**gem. § 9 Abs. (8) BauGB**

- 1. Erforderlichkeit der Neuaufstellung**
- 2. Entwurfsbeschreibung**
- 3. Rechts- und Planungsgrundlagen**
  - 3.1. Verfahren
- 4. Lage, Größe und derzeitige Nutzung**
  - 4.1 Berichtigung des FNP
- 5. Erschließung**
  - 5.1 Verkehrliche Erschließung
  - 5.2 Wasserversorgung
  - 5.3 Schmutzwasser
  - 5.4 Niederschlagswasser
  - 5.5 Oberflächenwasser
- 6. Textliche Festsetzungen**
  - 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
  - 6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 7. Brandschutz**
- 8. Naturschutz**

## **1. Erforderlichkeit der Neuaufstellung**

Das Maintal gehört zum Einzugsgebiet der Großstädte Frankfurt und Aschaffenburg, die Nachfrage nach Wohnraum ist größer denn je.

Anlass der Aufstellung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist das Bestreben der Gemeinde Elsenfeld, bezahlbaren Wohnraum innerhalb der Gemeinde zur Verfügung zu stellen. Im ehemaligen Schulgebäude entstehen vier Wohnungen (ohne Kinderzimmer) mit je 67,51 m<sup>2</sup> und vier Wohnungen (mit je zwei Kinderzimmer) mit je 105,37 m<sup>2</sup>. Im Mehrfamilienhaus sind zwei Wohnungen (ohne Kinderzimmer) mit je 76,15 m<sup>2</sup> (DG) und vier Wohnungen (mit je einem Kinderzimmer) mit je 95,22 m<sup>2</sup> (EG) bzw. 94,90 m<sup>2</sup> (OG) geplant. Die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum für Familien, aber auch für andere Bevölkerungsgruppen mit flächenmäßig geringeren Ansprüchen (Senioren oder 1-2 Personenhaushalte) ist im Markt Elsenfeld erheblich. Von einer Mischung dieser Bevölkerungsgruppen, also Familien und Senioren bzw. 1-2 Personenhaushalten, profitieren in der Regel alle Bewohner.

In Elsenfeld selbst sind kaum noch freie Wohnungen zu haben, weil aufgrund der ausgezeichneten Infrastruktur (Mittelzentrum, Einkaufsmöglichkeiten, Schulzentrum, ärztliche Versorgung) die Binnennachfrage, aber auch die Nachfrage von außerhalb erheblich ist. Die weit über 200 Bauplätze stehen dem Wohnungsmarkt leider nicht zur Verfügung, weil sie von den Eigentümern gehortet werden. Die Schaffung neuen Wohnraums kommt daher nur sehr schleppend voran. Leerstände sind kaum vorhanden und wenn, dann nicht verfügbar.

Aufgrund der erheblichen Nachfrage sind die Mieten in Elsenfeld in den letzten Jahren deutlich angestiegen und haben größere, neuere oder besser ausgestattete Wohnungen für einkommensschwächere Personengruppen immer weniger erschwinglich werden lassen.

Hinzu kommt, dass durch die Ansiedlung von über 250 Geflüchteten, darunter überdurchschnittlich viele Familien, der Druck auf dem Wohnungsmarkt, insbesondere auf preiswerte größere Wohnungen mit Kinderzimmern, in Elsenfeld seit ca. 2016 noch einmal spürbar gewachsen ist.

Aus diesen Gründen ist in den letzten Jahren verstärkt zu beobachten, dass die Bereitschaft von Wohnungssuchenden deutlich gewachsen ist, Wohnungen auch in den Ortsteilen, vor allem Rück und Schippach anzumieten. Durch die Dorferneuerung Rück-Schippach (2004-2016) haben die beiden Ortsteile deutlich an Attraktivität gewonnen, nicht zuletzt durch die Verbesserung der

- 3 -

Lebensmittelnaheversorgung (Dorfladen) und die Schaffung einer Kinderkrippe zusätzlich zum Kindergarten. Der Mietzins in Rück und Schippach liegt nach Angabe des örtlichen Maklerbüros um rund 15 % unter dem in Elsenfeld und macht die Wohnungen dort erschwinglicher. Die geplanten Wohnungen im ehemaligen Schulgebäude Schippach sowie im neu geplanten Sechsfamilienhaus entstehen in ruhiger Ortsrandlage, angrenzend ans Landschaftsschutzgebiet Spessart, in einem Gebiet ausschließlich mit geringfügigen Anliegerverkehr und sind deshalb gerade für junge Familien äußerst attraktiv.

Ebenso unterstützt das Projekt die Ziele der Landesplanung „innen statt außen“ und nutzt vorhandene leer stehende Bausubstanz mit dem Ziel Wohnraum zu schaffen.

Der Wiedernutzbarmachung vorhandener innerörtlicher Flächen, also einer Nachverdichtung, ist der Ausweisung von neuen Wohngebieten grundsätzlich der Vorzug zu geben.

Die Schaffung des neuen kompakten Baukörpers (Bauteil 2) kommt dem Grundsatz des Flächensparens und der Vermeidung von Zersiedlung der Landschaft entgegen.

Durch den Umbau der ehemaligen Schule in 8 Wohneinheiten und den Neubau des Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten in kompakter Bauweise wird der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und dem sparsamen Umgang mit Bauland Rechnung getragen.

## **2. Entwurfsbeschreibung**

Das zweigeschossige ehemalige Schulgebäude (Bauteil 1) mit Flachdach liegt ca. 2,50 m höher als die nördlich vorbeiführende Straße „Buchrain“.

Auf jedem der beiden Geschosse befinden sich 4 Wohneinheiten, die Erschließung der Wohnungen erfolgt über Zugänge auf der Südseite.

Das vorhandene Flachdach wird mit einem leicht geneigten Pultdach 5° überbaut.

Nord und Südansicht gliedern sich durch die gegebenen Bestandsstrukturen.

Die dazugehörigen Nebengebäude liegen parallel zum Bestandsgebäude in südlicher Richtung.

Sie sind mit Flachdach ausgebildet und schieben sich in die vorhandene Böschung ein.

Sie verschwinden nahezu im Gelände, da die Böschung bis zur Vorderkante Attika reicht.

- 4 -

Mit einem Abstand von ca. 8 m zum Bestandsgebäude entsteht in östlicher Richtung ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus in kompakter Bauweise.

Auf jedem der drei Geschosse befinden sich zwei Wohneinheiten.

Die Erschließung erfolgt über ein zentrales Treppenhaus auf der Nordseite.

Das zweite Obergeschoss wird als Staffelgeschoss ausgebildet (Rücksprung der Außenwand nordseitig).

Ebenso wie das Bestandsgebäude (Bauteil 1) erhält das Mehrfamilienhaus ein leicht geneigtes Pultdach 5°.

Die Ansichten sind klar gegliedert und die Fensterformen sind in Anlehnung an das Bestandsgebäude gewählt.

Zwischen der Straße „Buchrain“ und der Wohnanlage entstehen entlang der Böschungskante parallel zur Straße 12 Parkplätze.

Westlich und östlich des Neubaus sind insgesamt weitere 16 Stellplätze geplant.

Der Baum- und Gehölzbestand ist soweit wie möglich zu erhalten.

### **3. Rechts- und Planungsgrundlagen**

#### 3.1 Verfahren

Der Marktgemeinderat des Marktes Elsenfeld hat in der Sitzung vom 12.11.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Umbau der Schule Schippach in acht Wohneinheiten und Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit sechs Wohneinheiten“ beschlossen.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung kann gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, wenn die Größe der Fläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt.

Da das Plangebiet mit ca. 3680 m<sup>2</sup> weit darunter liegt, trifft dies für das geplante Aufstellungsverfahren zu.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird deshalb im beschleunigten Verfahren gem. § 13a in Verbindung mit § 4a Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 kann deshalb von einer Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen werden.

#### **4. Lage, Größe und derzeitige Nutzung**

Das zu überplanende Gebiet mit einer Größe von ca. 3680 m<sup>2</sup> liegt westlich der St. Pius Kirche und bildet den südlichen Abschluss einer Ortsrandbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern.

Der Geltungsbereich des neu aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Gesamtfläche der Grundstücke mit den Flurnummern 3314, 3316, 3317 und 3318 sowie die innerhalb des Baugrundstücks liegende Teilfläche der Flurnummer 3319.

Für dieses Plangebiet besteht kein Bebauungsplan.

Mit der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Der gesamte Geltungsbereich Allgemeines Wohngebiet dient ausschließlich der Errichtung von Mietwohnungen in zwei Wohngebäuden (Bauteil 1 und Bauteil 2).

Die bestehende ehemalige Schule mit ihrem Pausenhof sowie die dazugehörige Außenanlage wird schon seit mehreren Jahren nicht mehr genutzt und ist derzeit leerstehend. Durch die Umnutzung dieses zweigeschossigen Bestandsgebäudes in ein Wohngebäude entstehen 8 Wohneinheiten. Zusätzlich wird östlich des Bestandsgebäudes ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten entstehen (siehe Entwurfsbeschreibung Pkt. 2)

## 4.1 Berichtigung des Flächennutzungsplans

Der zu überplanende Bereich ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Elsenfeld als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt.

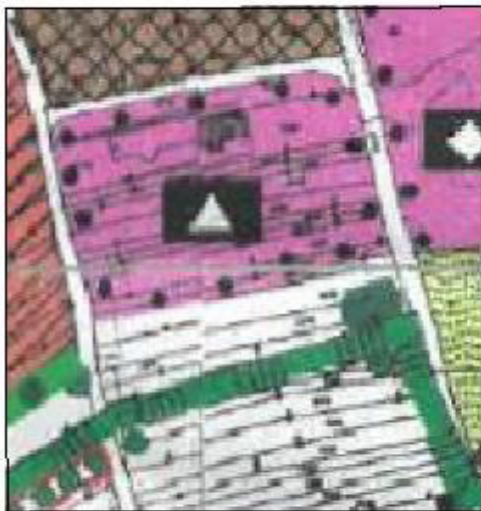
Der Bebauungsplan entwickelt sich somit nicht aus dem Flächennutzungsplan.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

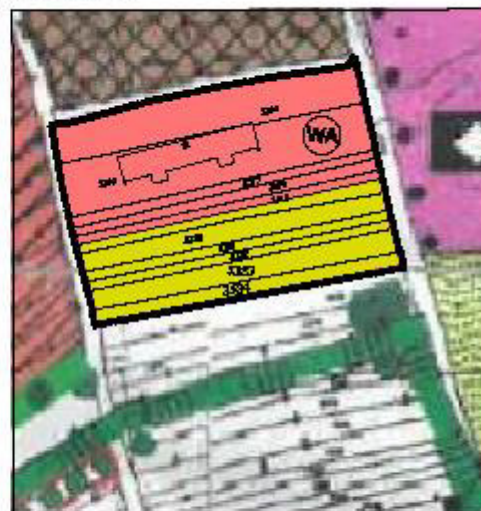
Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes beinhaltet, wie unten dargestellt, die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes für den die Baumaßnahme betreffenden Teil der Gemeinbedarfsfläche.



Die Restfläche der Gemeinbedarfsfläche wird in der Berichtigung in Anlehnung an die weiter südlich vorhandenen Wiesenflächen als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Auszug aus rechtsgültigem Flächennutzungsplan  
ohne Maßstab



Berichtigter Flächennutzungsplan  
ohne Maßstab



-  Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
-  Fläche für Landwirtschaft



## 5. Erschließung

### 5.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist sowohl für Anwohner, Besucher als auch für Müllabfuhr etc. über den „Buchrain“ und über die „St.-Pius-Straße“ erreichbar.

Im Bereich des alten Schulgebäudes und dem Neubau des Mehrfamilienhauses werden insgesamt 14 Wohneinheiten erstellt, für die gemäß Stellplatzsatzung des Marktes Elsenfeld 28 Stellplätze nachzuweisen sind.

Gemeinsame Stellplätze, welche von den Bewohnern beider Wohngebäude genutzt werden können, werden parallel zur Verkehrsstraße „Buchrain“ angeordnet (12 Stellplätze).

Zusätzlich entstehen 10 Stellplätze westlich der alten Schule (Bauteil 1) und 6 Stellplätze östlich des neuen Mehrfamilienhauses (Bauteil 2). Hiervon sind 2 behindertengerecht geplant.

Die erforderliche Anzahl von 28 Stellplätzen ist somit nachgewiesen.

Durch die Verteilung der Stellplätze auf drei Seiten der Wohnanlage wird davon ausgegangen, dass der Verkehr gleichmäßig über beide Zufahrtsstraßen abfließt und die Verkehrsbelastung für die vorhandenen Anwohner so gering wie möglich gehalten wird.

Die verkehrliche Erschließung ist somit gesichert.

### 5.2 Wasserversorgung

Der erforderliche Trink- und Löschwasserbedarf ist durch das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt.

Durch die geplante Umnutzung von Schulbetrieb zur Wohnbebauung wird sich die Anzahl der mit Trinkwasser zu versorgenden Personen stark verringern. Gegenüber der Anzahl von früher mindestens 100 Schülern wird zukünftig Trinkwasser bei 14 Wohneinheiten lediglich für maximal ca. 45 Personen zur Verfügung stehen müssen. Es kann also von einer ausreichenden Trinkwasserversorgung ausgegangen werden.

Zur Versorgung mit Löschwasser stehen im Umkreis von 300 m 4 Hydranten zur Verfügung, somit ist auch die Löschwasserversorgung in ausreichendem Maße sichergestellt.

## 5.3 Schmutzwasser

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt in das vorhandene gemeindliche Mischwassersystem.

## 5.4 Niederschlagswasser

Die Ableitung des Niederschlagswassers von den Dachflächen des Bestandsgebäudes wie auch des Neubaus erfolgt zunächst über eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mind. 10 m<sup>3</sup>. Dieses Zisternenwasser ist zur Bewässerung der Außenanlage vorzusehen. Der Überlauf erfolgt in den vorhandenen öffentlichen Kanal (Mischsystem).

Das auf den Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit technisch möglich, in an die Hofflächen angrenzende private Grünflächen einzuleiten und dort zu versickern.

Grundsätzlich ist die Flächenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken.

Die Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.

Der Bebauungsplan enthält entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen.

Die Dachflächen der Nebenanlagen werden begrünt, sodass die Menge des in die Mischwasserkanalisation abzuleitenden Niederschlagswassers möglichst gering gehalten wird.

## 5.5 Oberflächenwasser

Die zur Bebauung anstehende Fläche liegt nördlich einer leicht nach Norden geneigten Wiesenfläche. Mit Oberflächenwasserzufluss zum Baugebiet ist aufgrund der unversiegelten Fläche nicht zu rechnen.

Schutzmaßnahmen gegen eindringendes Oberflächenwasser, z.B. durch Anlegen eines kleinen Erddammes an der südlichen Grundstücksgrenze sind vom Grundstückbesitzer in Eigenregie durchzuführen.

Der Bebauungsplan enthält entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen.

## **6. Textliche Festsetzungen**

Zur Umsetzung des Planungskonzepts sind folgende Festsetzungen erforderlich:

### 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### **Nutzungsart**

Die zu überplanende Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Zugelassen sind nur Wohngebäude.

Die grundsätzlich zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### **Zahl der Vollgeschosse**

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse beträgt:

Bauteil 1: II Vollgeschosse

Bauteil 2: III Vollgeschosse

#### **Grundflächenzahl**

Durch die Größe und Lage des Bestandsgebäudes ist der Bau einer Tiefgarage zur Unterbringung der Stellplätze ausgeschlossen. Diese würde sich positiv auf die Grundflächenzahl bei Einrechnung der Stellplätze und ihre Zufahrten auswirken.

Die festgelegte Obergrenze der GRZ für ein allgemeines Wohngebiet beträgt lt. § 17 BauNVO 0,4. Um die Stellplätze alle auf dem Grundstück unterbringen zu können, wird aus städtebaulichen Gründen die GRZ geringfügig überschritten und auf 0,5 festgesetzt.

**Geschossflächenzahl:**

Die Geschossflächenzahl wird unter Berücksichtigung der vorliegenden Planung auf 0,7 festgesetzt und liegt somit im zulässigen Bereich gemäß BauNVO.

**Zahl der Wohneinheiten:**

Es sind für beide Bauteile insgesamt maximal 14 Wohneinheiten zulässig.

**Gebäudehöhe GH:**

Die Festsetzung der möglichen Gebäudehöhen erfolgt aufgrund der örtlichen Gegebenheiten durch Angabe einer maximal zulässigen Oberkante der Gebäude (höchste Stelle Oberkante Dachhaut) in m ü.NN.

Die maximal zulässige GH für Bauteil 1 beträgt 170.60 m ü. NN.

Die maximal zulässige GH für Bauteil 2 beträgt 172.50 m ü. NN.

**Niederschlagswasser:**

siehe Punkt 5.4

**Oberflächenwasser:**

siehe Punkt 5.5

## 6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

**Dachform/ -neigung:**

Bauteile 1 erhält ein Pultdach mit 5°. Bauteil 2 erhält ebenso ein Pultdach mit 5 ° sowie im Bereich des Treppenhauses ein Pultdach mit 10°. Das 2. Obergeschoss von Bauteil 2 ist als zurückgesetztes Staffelgeschoss ausgebildet, sodass das entstehende Flachdach als Balkon genutzt wird.

Zugelassen sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Neigung von 2° - 10°.

## **Stützmauern:**

Um den Geländeanstieg von Nord nach Süd von ca. 8.50 m im Bereich des Grundstückes abfangen zu können, werden Stützwände bis zu einer Höhe von 3.0 m auch außerhalb von Baugrenzen zugelassen.

## **7. Brandschutz**

Auf Grundlage der technischen Regeln zur Wasserversorgung Rohrnetz/Löschwasser (Arbeitsblatt W405 vom Februar 2008) stellt die Gemeinde über das vorhandene Trinkwassernetz eine Mindestlöschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h für eine Dauer von mindestens 2 Stunden zur Verfügung.

(Dem Allgemeinen Wohngebiet werden die Richtwerte für den Löschwasserbedarf bis max. 3 Vollgeschossen und eine kleine Brandausbreitung zugewiesen.)

Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. Im vorliegenden Fall sind in diesem Bereich 4 Hydranten vorhanden.

Die Löschwasserversorgung ist somit sichergestellt.

## **8. Naturschutz**

Da das Gebäude schon seit mehreren Jahren leer steht, kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im und um das Bestandsgebäude Vögel, Fledermäuse und ähnliche geschützte Tierarten niedergelassen haben. Der Bebauungsplan enthält daher folgende Festsetzung:

Vor Baubeginn ist mittels Kontrolle (innen und außen) durch eine fachkundige Person sicherzustellen, dass keine europarechtlich geschützten Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie besonders geschützte Tierarten (z.B. Gebäudebrüter inkl. dessen Nester, Fledermäuse inkl. dessen Quartiere ect.) von dem Vorhaben betroffen sind.

Über das Ergebnis ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren. Beim Vorhandensein europarechtlich geschützter Tierarten oder deren Lebensstätten ist ein Beginn der Baumaßnahme erst nach Zustimmung durch die untere Naturschutzbehörde zulässig.

- 12 -

Der Baum- und Gehölzbestand ist soweit wie möglich zu erhalten.

Aufgestellt: WS/ JB

Bürgstadt, 04.11.2019/09.12.2019

Elsenfeld, 04.11.2019/09.12.2019

Johann und Eck  
Architekten – Ingenieure GbR  
Erfstraße 31a  
63927 Bürgstadt

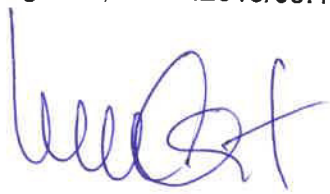
Markt Elsenfeld  
Matthias Luxem, 1. Bürgermeister

Anlage1: Vorhaben- und Erschließungsplan (Mappe)

- 12 -

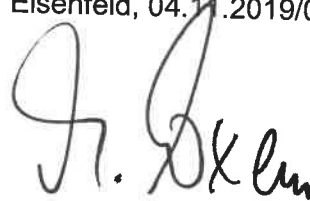
Der Baum- und Gehölzbestand ist soweit wie möglich zu erhalten.

Aufgestellt: WS/ JB  
Bürgstadt, 04.11.2019/09.12.2019



Johann und Eck  
Architekten – Ingenieure GbR  
Erfstraße 31a  
63927 Bürgstadt

Eisenfeld, 04.11.2019/09.12.2019



Markt Eisenfeld  
Matthias Luxem, 1. Bürgermeister

Anlage1: Vorhaben- und Erschließungsplan (Mappe)