



Marktgemeinde Elsenfeld

Marienstraße 29  
63820 Elsenfeld  
Landkreis Miltenberg

**Aufstellung**  
**des Bebauungsplans „Verlängerte Barbarastraße“**  
**im Regelverfahren gem. § 2 Abs. 1 BauGB**

**Begründung**  
**nach § 9 Abs.8 BauGB**

## **Inhalt**

- 1. Anlass und Ziele der Änderung**
- 2. Rechts- und Planungsgrundlagen**
  - 2.1. Verfahren
  - 2.2. Flächennutzungsplan
- 3. Lage, Größe und derzeitige Nutzung**
- 4. Erschließung**
  - 4.1. Verkehrliche Erschließung
  - 4.2. Trinkwasser
  - 4.3. Schmutzwasser
  - 4.4. Oberflächenwasser
  - 4.5. Abfallentsorgung
  - 4.6. Energieversorgung
- 5. Textliche Festsetzungen**
  - 5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen
  - 5.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
  - 5.3. Naturschutzrechtliche Festsetzungen
  - 5.4. Hinweise
- 6. Immissionsschutz**
- 7. Hochwasserschutz**
- 8. Verfahrensstand**

## **Anlagen:**

- 01 Naturschutzfachliche Angaben zur saP (April 2022),  
Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg (ÖAW)
- 02 Umweltbericht Mai 2022, ÖAW
- 03 Gutachten Geruchsimmissionen (26.01.2022), Büro Wölfel GmbH, Höchberg
- 04 Lageplan Hydranten (Dezember 2021)
- 05 Messprotokoll zur Durchflussmessung und Sicherung des Trinkwasserbedarfs  
(Dezember 2021), AMME
- 06 Bodengutachten (Juni 2022), Institut für Angewandte Geologie und Umweltanalytik  
Brehm, Großostheim

## **1. Anlass und Ziele der Aufstellung**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans sind zwei, der Marktgemeinde Elsenfeld vorliegende Anfragen, zur Wiedernutzbarmachung bzw. Schaffung von Bauland für Wohnnutzung.

Zum einen liegt der Marktgemeinde Elsenfeld eine Anfrage der Erbgemeinschaft der Familien Pfeifer und Wolf zur Umnutzung der Flurstücke, Flurnummer 146 und 148, vor. Zum anderen eine Anfrage der Familie Hein zur Bebauung einer Teilfläche der Flurstücknummer 557.

Die Nachfrage nach Baugrundstücken in Elsenfeld wie auch in den dazugehörigen Ortsteilen ist sowohl von der ortsansässigen Bevölkerung als auch von ortsfremden Bürgern groß.

In Eichelsbach selbst steht kein Baugebiet dem Wohnungsmarkt zur Verfügung. Einzelne, noch freie Bauflächen, sind in privater Hand und nicht verfügbar.

Die Marktgemeinde Elsenfeld ist bemüht, jungen ortsansässigen Familien Baugrund zur Verfügung zu stellen und beabsichtigt daher, für das Flurstück 146 durch die Aufstellung eines Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Bebauung dieser bereits bebauten Fläche zu schaffen. Gleiches gilt für die Brachfläche der Flurstücknummer 148.

Ebenso beabsichtigt die Marktgemeinde Elsenfeld, durch die Einbeziehung einer Teilfläche des Außenbereichs der Flurstücknummer 557, weitere Baugrundstücke für Wohnen zu mobilisieren.

Der Bebauungsplan unterstützt die Ziele der Landesplanung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und gibt einer baulichen Nutzung vorhandener geeigneter Flächenpotenziale in Siedlungsgebieten sowie der Möglichkeit zur Nachverdichtung gegenüber der Neuausweisung von Baugebieten den Vorzug.

Die Bauplätze P1 und P2 liegen innerhalb der vorhandenen Ortsbebauung.

Die Bauplätze P3 – P4 liegen am südwestlichen Ortsrand von Eichelsbach.

Die Bauplätze P1 – P4 sind im Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen ausgewiesen.

Die Bauplätze P5 und P6 liegen laut Flächennutzungsplan im Außenbereich.

Die Ausweisung dieser Bauflächen stellt eine sinnvolle Arrondierung in südwestlicher Richtung dar.

## 2. Rechts- und Planungsgrundlagen

### 2.1 Verfahren

Der Marktgemeinderat Elsenfeld hat in der Sitzung vom 19.07.2021 beschlossen, den Bebauungsplan „Verlängerte Barbarastraße“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Die Aufstellung erfolgt im Regelverfahren.

(Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung - findet hier keine Anwendung, da beide Bereiche als „Außenbereich“ angesehen werden. Nach § 13b BauGB können Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einbezogen werden, deren Grundfläche weniger als 10.000 m<sup>2</sup> beträgt und deren Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Aufgrund der Nähe des landwirtschaftlichen Betriebes Ries und der damit einhergehenden Überschreitung der zulässigen Immissionswerte im Bereich der Flurnummer 148 wird für die Teilfläche P1 – P4 ein dörfliches Wohngebiet festgesetzt. Das Verfahren nach § 13b BauGB findet keine Anwendung, da in einem dörflichen Wohngebiet ebenso land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind.)

Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Verlängerte Barbarastraße“ zu ändern.

Der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde in der Sitzung des Marktgemeinderats Elsenfeld am 04.04.2022 gefasst.

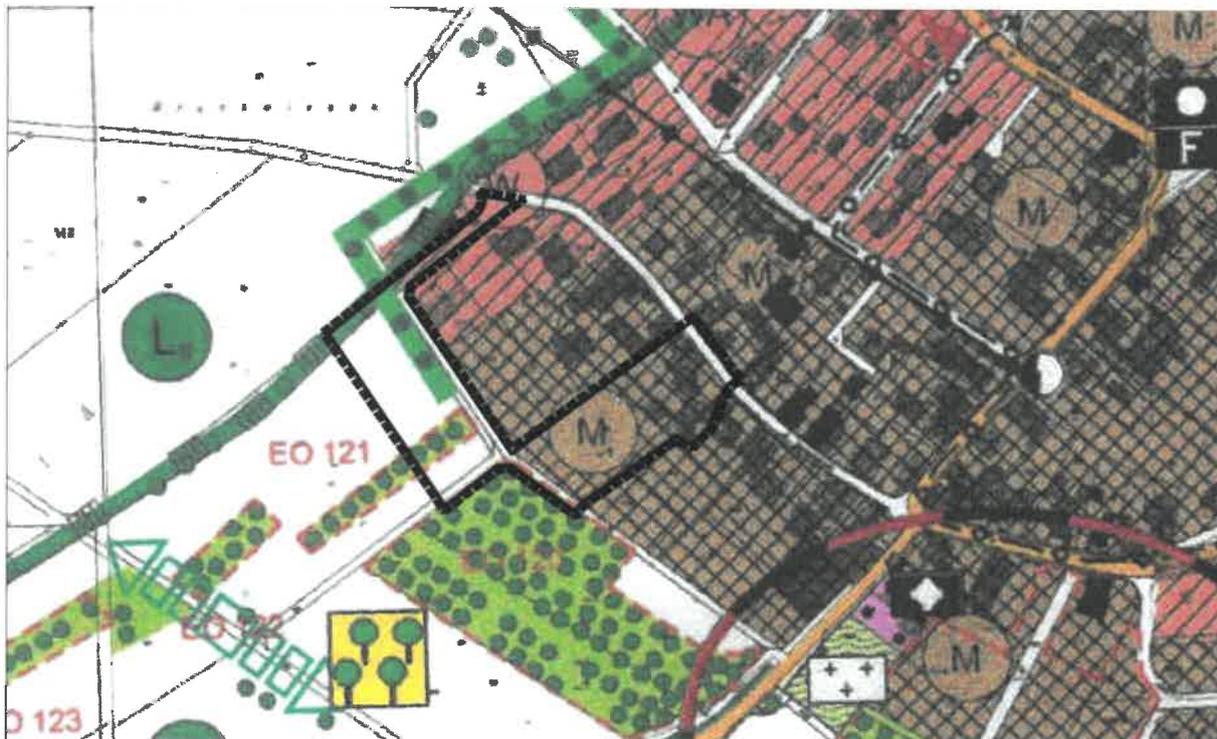
Dieser Beschluss wurde am 14.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Aufgrund des gewählten Verfahrens sind in einem Umweltbericht nach der Anlage 1 BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dazulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Anlage 02).

## 2.2 Flächennutzungsplan

Für den zu überplanenden Bereich gilt der Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Eisenfeld mit Rechtskraft vom 03.09.2004.

Abb.: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der Bebauungsplanaufstellung (ohne Maßstab):



Der zu überplanende Bereich ist als gemischte Baufläche M und Außenbereich dargestellt.

Im laufenden Bauleitplanverfahren ist für den südöstlichen Teilbereich ein dörfliches und für den südwestlichen Teilbereich ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

Der Bebauungsplan entwickelt sich somit nicht aus dem Flächennutzungsplan.

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Verlängerte Barbarastraße“ im Parallelverfahren zu ändern.

Der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde in der Sitzung am 04.04.2022 gefasst.

### 3. Lage, Größe und derzeitige Nutzung

Der Geltungsbereich liegt am südwestlichen Ortsrand von Eichelsbach und besitzt eine Größe von ca. 7390 m<sup>2</sup>.

Er umfasst die Flurnummern 146, 148, 557/1 sowie Teilbereichen der Flurnummern 142, 151, 556, 557 und 558.

Auf der Flurstücknummer 146 befindet sich derzeit noch eine leerstehende Bausubstanz. Das ehemalige Gasthaus „Zum Hirschen“ mit Nebengebäuden, Scheune und Gewölbekellern ist zum Abbruch vorgesehen. Ebenso die Scheune, welche sich teilweise auf die Flurstücknummer 148 erstreckt.

Der südwestliche Bereich der Flurstücknummer 148 besteht aus Wiesenflächen, die durch Mahd offengehalten wird (Brachfläche).

Die nordöstliche Teilfläche der Flurstücknummer 557 ist im nördlichen Teil überwiegend geschottert und wird als Parkfläche bzw. Lagerplatz genutzt. Ein kleiner Bereich im Süden steht der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Südöstlich des Geltungsbereichs befindet sich der landwirtschaftliche Betrieb Ries mit Rinderhaltung. Die Rinderhaltung wird im Stallgebäude an der Eisenfelder Straße, ca. 70 m südöstlich von P1, ausgeübt. Ebenfalls ca. 50 m südöstlich vom Bauplatz P4 befinden sich drei Fahrhilos sowie ein überdachtes Festmistlager.

Aufgrund der Nähe des landwirtschaftlichen Betriebes Ries und der damit einhergehenden Geruchsimmissionen kann für die südöstliche Teilfläche (Bauplätze P1 – P4) kein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden (s. Immissionsschutz).

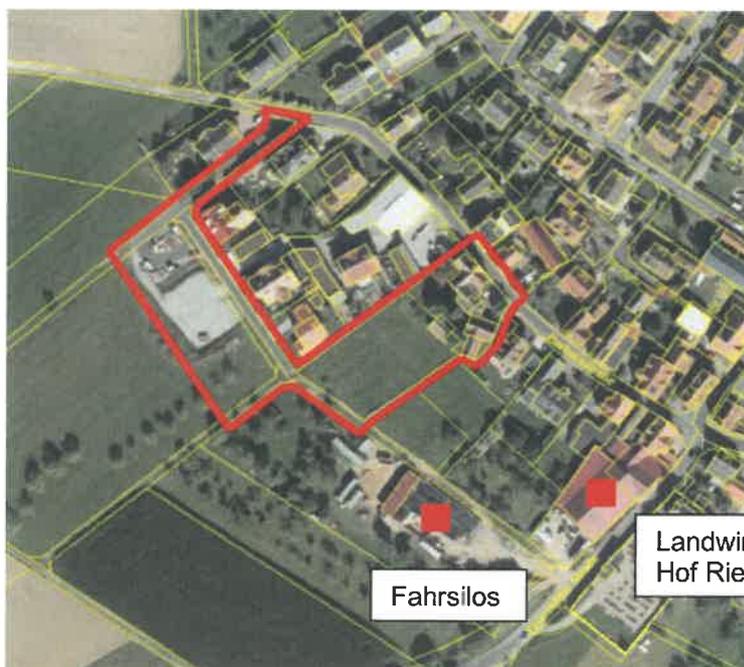


Abb.: Luftbild mit Geltungsbereich  
- derzeitige Nutzung

## **4. Erschließung**

### **4.1 Verkehrliche Erschließung**

Erschlossen werden die Gebiete über die Barbarastrasse.

Die Bauplätze P1 – P4 sind über eine neu zu errichtende Stichstrasse, Einmündungsbereich zwischen Barbarastrasse 9 und 11, erreichbar.

Die Bauplätze P5 und P6 sind über eine bereits vorhandene Stichstrasse, Einmündungsbereich zwischen Barbarastrasse 17 und 21, erreichbar.

Die Festlegung der Gestaltung der Oberflächen wird im Rahmen dieses Bebauungsplans nicht vorgenommen. Hierdurch verbleibt ein Spielraum für die Erschließungsplanung, insbesondere in gestalterischer Hinsicht.

Der zur Verfügung stehende öffentliche Verkehrsraum ist entsprechend der zu erwartenden Verkehrsbelastung ausreichend groß bemessen:

- Erschließungsstrasse:  $b = 5.0 \text{ m}$  bzw.  $7.0 \text{ m}$

PKW-Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Eisenfeld nachzuweisen.

### **4.2 Trinkwasser**

Die Ortslage Eichelsbach ist an eine eigene Trinkwasserversorgung des Marktes Eisenfeld angeschlossen. Die Wasserversorgung ist sichergestellt (siehe Anlage 05 Messprotokoll zur Sicherung des Trinkwasserbedarfs, AMME). Der Abwasserverband Main-Mömling-Elsava (AMME) ist für die technische Betriebsführung verantwortlich.

Die neuen Baugebiete werden durch neue Ringleitungen mit Anschluss an die bestehende Leitung in der Strasse „Barbarastrasse“ mit Trinkwasser versorgt.

### **4.3 Schmutzwasser**

Die Gemeinde Eichelsbach ist an die Verbandsammler und Mischwasserbehandlungsanlagen des Zweckverbandes AMME angeschlossen und leitet das Abwasser in die Kläranlage Bayerischer Untermain GmbH ein.

Die direkte Ableitung von Niederschlagswasser in den gemeindlichen Mischwasserkanal ist aufgrund der angegebenen Leistungsfähigkeit der öffentlichen Abwasseranlagen nur bedingt zulässig.

Alle Bauplätze sind im Ist-Zustand der Schmutzfrachtberechnung nicht enthalten, da dort nur die tatsächlich vorhandenen abflusswirksamen Flächen berücksichtigt sind.

Die Plätze P1 – P4 sind im kanalisiertem Einzugsgebiet im Mischsystem als Baulücken (noch nicht abflusswirksam) gekennzeichnet und werden somit erst im Prognose-Zustand der Schmutzfrachtberechnung berücksichtigt.

Die Plätze P5 und P6 sind weder im Ist-Zustand noch im Prognose-Zustand der Schmutzfrachtberechnung enthalten.

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

Ob eine Versickerung von Niederschlagswasser im Geltungsbereich möglich ist, wird im Wesentlichen durch die Versickerungsfähigkeit bzw. die Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes bestimmt. Diese wird im Folgenden als Bodendurchlässigkeit bezeichnet.

Um eine erste Abschätzung der Bodendurchlässigkeit zu erhalten, wurde am 03.11.2021 je ein Bodenschurf mit einer Tiefe von ca. 1m auf den Bauplätzen P4 und P5 vorgenommen (s. nachstehende Bilder).





Nach Entfernung des Ober- bzw. Mutterbodens zeigte sich im direkten Anschluss bis auf den Grund des Bodenschurfes eine Lehmschicht.

Fazit: Die Bodendurchlässigkeit ist eingeschränkt bis gar nicht vorhanden, was eine Mulden- bzw. Rigolenversickerung ausschließt. Auch eine Zisterne mit unterirdischer Versickerung des Überlaufes erscheint wenig sinnvoll.

Aufgrund der Stellungnahmen vom Wasserwirtschaftsamt und vom Abwasserzweckverband (AMME) wurde zusätzlich noch ein Bodengutachten erstellt (s. Anlage 06).

Dieses schließt ebenfalls eine Versickerungsfähigkeit des Bodens aus.

Der Prognose-Zustand des gesamten Verbandsgebietes muss auf Grundlage neuer Vorschriften und Vorgaben des WWA neu berechnet werden und soll Ende 2022 dem WWA zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt werden.

Der Zweckverband AMME hat sich daher kurzfristig hinsichtlich der Berechnungsansätze der Schmutzfrachten im Prognose-Zustand mit dem Ing.-Büro Weber (vormals Unger) abgestimmt und folgende Vorgaben zum Umgang mit dem Niederschlagswasser getroffen:

Der Einbau einer Regenwasserrückhaltung (Zisterne) zur Entlastung des Schmutzwasserkanals und zur möglichen Nutzung des Oberflächenwassers der Dachflächen für die Grünflächenbewässerung oder Brauchwassernutzung wird je nach Bauplatzgröße mit einem Fassungsvermögen von 5 – 12 m<sup>3</sup> von der Gemeinde vorgeschrieben.

Der Notüberlauf der Zisternen der Bauplätze P1 – P4 ist an den Mischwasserkanal anzuschließen.

Eine Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser der Bauplätze P5 und P6 in ein Oberflächengewässer (Eichelsbach) wird aufgrund der Entfernung in nordwestlicher Richtung von ca. 220 m sowie dem Verlauf über private Grundstücke nicht für sinnvoll erachtet.

Daher ist dem Notüberlauf dieser beiden Zisternen eine ausreichend große Versickerungs- und Verdunstungsmulde nachzuschalten, deren Überlauf an die Mischkanalisation anzuschließen ist. Die Dimensionierung der Versickerungs- und Verdunstungsanlage ist von einem Fachplaner festzulegen. Maßgebliche Einflussfaktoren sind insbesondere Art der Dacheindeckung, Umfang der Brauchwassernutzung, Lage der Verdunstungsmulde, Ausbildung und Bepflanzung der Mulde und Bodenbeschaffenheit.

#### **4.4 Oberflächenwasser**

Der Geltungsbereich weist ein mittleres Gefälle von Süd nach Nord auf. Zum Schutz der Bebauung vor Schäden aus Starkniederschlägen wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass geeignete Schutzmaßnahmen gegen zufließendes Oberflächenwasser (z.B. Anheben Fußbodenhöhen, Erdwall, Sperrvorrichtungen o. ä.) vom Grundstücksbesitzer eigenverantwortlich durchzuführen sind. Die Gebäude sind bis mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Zur Entlastung der Kanalisation ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (Quell-, Drain- und Schichtenwasser sowie Wasser aus Außeneinzugsgebieten) nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließt.

#### **4.5 Abfallentsorgung**

Die Beseitigung der entstehenden Haus- und Sonderabfälle wird durch die Satzung des Landkreises Miltenberg geregelt. Die Entsorgung übernimmt der Landkreis Miltenberg.

#### **4.6 Energieversorgung**

Die Marktgemeinde Elsenfeld OT Eichelsbach ist an das Energieversorgungsunternehmen „Bayernwerk“ angeschlossen.

Die Stromversorgung wie auch die Ausstattung des Plangebietes mit den erforderlichen Einrichtungen zur Straßenbeleuchtung werden durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen geplant und errichtet.

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen.

## **5. Textliche Festsetzungen**

Zur Schaffung von Baurecht im Geltungsbereich sind folgende planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen erforderlich:

### **5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Aufgrund der Nähe zum südöstlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb Ries sowie in Anlehnung an die vorhandene westlich gelegene Nutzungsart „Dorfgebiet“ wird für die Fläche der Bauplätze P1 – P4 dieses Geltungsbereichs dörfliches Wohngebiet (MDW) gem. § 5a BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind bauliche Nutzungen gem. § 5a Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
7. sonstige Gewerbebetriebe,
8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die unter § 5a Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

Für die Fläche der Bauplätze P5 und P6 dieses Geltungsbereichs wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind bauliche Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

### 5.1.2 Zahl der Vollgeschosse

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird für den Bauplatz P1 entsprechend der Bestandsbebauung auf III festgesetzt.

Für die Bauplätze P2 – P6 wird die maximale Zahl der Vollgeschosse entsprechend der Umgebungsbebauung und der topographischen Lage auf II festgesetzt.

### 5.1.3 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird auf die Obergrenze gem. § 17 BauNVO wie folgt festgesetzt:

Dörfliches Wohngebiet (MDW)	0,6
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,4

### 5.1.4 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl wird wie folgt festgesetzt:

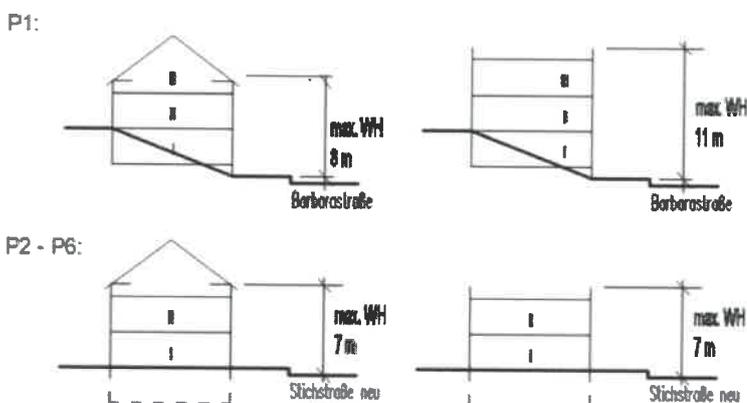
Dörfliches Wohngebiet (MDW)	1,2
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,8

### 5.1.5 Höhe der Gebäude

In Anlehnung an die Bestandsbebauung (Gasthaus) wird für den Bauplatz P1 eine maximale Wandhöhe talseitig von 8 bzw. 11 m festgesetzt.

Für alle anderen Bauplätze (P2 – P6) wird eine maximale Wandhöhe von 7 m festgesetzt.

Siehe Schemaschnitte:



P1: Wandhöhe (WH) straßenseitig (Barbarastraße) max. 8 bzw. 11 m (s. Schemaschnitte), gemessen von OK Gehweg in Gebäudemitte bis OK Dachhaut bzw. OK Attika.

P2 - P6: WH straßenseitig max. 7 m, gemessen von OK Straße in Gebäudemitte bis OK Dachhaut bzw. OK Attika.

Garagen:

P1 - P6: WH straßenseitig max. 3.50 m, gemessen von OK Straße bzw. Gehweg in Gebäudemitte bis OK Dachhaut bzw. OK Attika.

#### 5.1.6 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.

Um mehr Planungsfreiheit für den Bauplatz P1 zu erhalten (Erschließungsmöglichkeit von zwei Straßenseiten, evtl. Schließung des Straßenraumes zur Barbarastraße) werden hier Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zugelassen.

Für die Bauplätze P2 – P6 werden ausschließlich freistehende Einfamilienhäuser zugelassen.

#### 5.1.7 Zahl der Wohneinheiten

Es sind maximal 3 Wohneinheiten pro Bauplatz möglich. Mit dieser Festsetzung wird der noch größeren Ausnutzung der Wohnbauflächen durch Investoren vorgebeugt.

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

Zum Schutz des Bodens und Grundwassers werden aus wasserwirtschaftlicher Sicht die folgenden Festsetzungen getroffen:

#### 5.1.8 Schutzgut Boden

Boden ist ein besonders schützenswertes Gut und mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Überflüssige Erdmassenbewegungen sind zu vermeiden. Mutterboden ist grundsätzlich auszuheben und in nutzbarem Zustand zu erhalten. Anfallender, nicht kontaminierter Bodenaushub sollte vorrangig wieder an dem Ort, an dem er ausgehoben wurde, für Bauzwecke wiederverwendet werden.

Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende Festsetzung „Schutzgut Boden“.

#### 5.1.9 Grundwasserschutz

Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Bei den geplanten Vorhaben sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

#### 5.1.10 Oberflächenbefestigung

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

Im Zuge von Baumaßnahmen an bestehenden Stellplätzen, Zufahrten oder Wegen sind diese zu entsiegelt.

Eine Anbindung an die Mischwasserkanalisation ist nicht zulässig.

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. Daher wird die Festsetzung zur vorrangigen Verwendung von Recycling-Baustoffen ebenfalls für erforderlich gehalten.

Oberflächenversiegelungen sind zu minimieren.

Zur Förderung des Grünanteils und somit der Aufnahme von Niederschlagswasser sind sämtliche Flächen, welche nicht für die Zuwegung oder für Stellplätze benötigt werden zu begrünen.

#### 5.1.11 Oberflächenwasser

Der Geltungsbereich weist ein leichtes Gefälle von Süd nach Nord auf.

Geeignete Maßnahmen gegen zufließendes Oberflächenwasser (z. B. Anheben Fußbodenhöhen, Erdwall, Sperrvorrichtungen o. ä.) sind vom Grundstücksbesitzer eigenverantwortlich durchzuführen.

Die Gebäude sind bis mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Gemeinde Eichelsbach entwässert im Mischsystem. Es ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten) nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließt.

#### 5.1.12 Niederschlagswasser

Um dem fortlaufenden Sinken der Grundwasserstände, aufgrund vermehrter Starkniederschläge aber auch langanhaltender Hitze- und Trockenperioden, entgegen zu wirken und die Grundwasser- und Trinkwasserbestände zu sichern, ist so viel geeignetes Niederschlagswasser wie möglich in das Grundwasser zu versickern oder zur Brauchwassernutzung/Bewässerung zu speichern.

Anfallendes Niederschlagswasser ist getrennt von häuslichem Abwasser zu beseitigen. Es ist in Zisternen zu speichern, um es beispielsweise für die Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) nutzen zu können.

Die Versickerung von überschüssigem Niederschlagswasser (Überlauf der Zisternen) kann aufgrund eines Bodengutachtens nahezu ausgeschlossen werden. Die direkte Ableitung in den gemeindlichen Mischwasserkanal ist aufgrund der gegebenen Leistungsfähigkeit der öffentlichen Abwasseranlagen nur bedingt zulässig.

a.) Plätze P1 – P4:

Für diese Plätze ist pro Platz eine Regenwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 5 m<sup>3</sup> mit Notüberlauf an die Mischkanalisation vorgeschrieben.

b.) Platz P5:

Für diesen Platz wird eine Regenwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 12 m<sup>2</sup> vorgeschrieben.

c.) Platz P6:

Für diesen Platz wird eine Regenwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 7 m<sup>2</sup> vorgeschrieben.

d.) Platz P5 und P6:

Dem Notüberlauf der Zisternen ist eine ausreichend große Versickerungs- und Verdunstungsmulde nachzuschalten, deren Überlauf an die Mischkanalisation anzuschließen ist. Die Dimensionierung der Versickerungs- und Verdunstungsanlage ist von einem Fachplaner festzulegen. Maßgebliche Einflussfaktoren sind insbesondere Art der Dacheindeckung, Umfang der Brauchwassernutzung, Lage der Verdunstungsmulde, Ausbildung und Bepflanzung der Mulde und Bodenbeschaffenheit.

## **5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### 5.2.1 Dachform

Um auch moderne Bauformen (Bauhausstil) zu ermöglichen, werden das Flachdach sowie alle Arten geneigter Dächer zugelassen.

### 5.2.2 Dachneigung

Zugelassen wird eine Dachneigung von 0° - 45°.

### 5.2.3 Dacheindeckung

Zugelassen werden Dachziegel in den Farben naturrot und anthrazit.

#### 5.2.4 Garagen

Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5.0 m Tiefe einzuhalten.

Garagen sind mit Flachdach oder einem dem Hauptgebäude in Dachform und Dachneigung angepasstem Dach auszuführen. Grenzgaragen sind in gleicher Dachform und in gleicher Dachneigung zu errichten.

#### 5.2.5 Einfriedungen

Die maximale Höhe von Einfriedungen beträgt straßenseitig 1.20 m, zu Nachbarn bzw. im rückwärtigen Bereich maximal 2.0 m (siehe verfahrensfreie Einfriedungen Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 BayBO).

Zäune müssen über einen Mindestbodenabstand von 15 cm verfügen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Als Einfriedungen sind lebende Hecken, Maschendraht-, Stabgitter- und Holzzäune zugelassen. Einfriedungen aus Kunststoffmaterial sind unzulässig.

#### 5.2.6 Bestandsschutz i. V. m. Abstandsflächen

Die vorhandene Bebauung genießt Bestandsschutz. Nach Teil- bzw. Gesamtabbruch der Bestandsgebäude sind neue genehmigungspflichtige Baumaßnahmen auf den Bauplätze P1 und P2 nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

#### 5.2.7 Nebenanlagen

Auf den nicht bebaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zugelassen.

#### 5.2.8 Abstandsflächen

Für Abstandsflächen ist Art. 6 BayBO maßgebend.

### **5.3 Naturschutzfachliche Angaben – Umweltbericht**

Die naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom April 2022 sowie der Umweltbericht vom Juli 2022 der Ökologischen Arbeitsgemeinschaft Würzburg (ÖAW) sind zu beachten (Anlage 01 und 02).

Gutachterliches Fazit der saP:

Die Umsetzung des Bebauungsplanes „Verlängerte Barbarastrasse“ im Ortsteil Eichelsbach des Marktes Eisenfeld, ist für streng geschützte Arten, für die ein Vorkommen im

Eingriffsbereich möglich ist, unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen mit keinem Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG verbunden.

Auch für europäische Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie ist unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen kein Verbotstatbestand erfüllt.

Der Bebauungsplan enthält entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten sowie zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität.

## **5.4 Hinweise**

### 5.4.1 Brandschutz

Auf Grundlage der technischen Regeln zur Wasserversorgung Rohrnetz/Löschwasser (Arbeitsblatt W405 vom Februar 2008) stellt die Marktgemeinde Elsenfeld über das vorhandene Trinkwassernetz eine Mindestlöschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung. Ein Messprotokoll des AMME zur Sicherung der Löschwassermenge sowie zur Lage der Hydranten liegen als Anlage 04 und 05 dem Verfahren bei.

Zur Löschwasserentnahme sind eingebaute Unterflurhydranten mit Hinweisschildern für den Brandschutz zu kennzeichnen. Auf das Regelwerk Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" und die einschlägige DIN Norm 4066 "Feuerwehrzeichen" wird hingewiesen.

### 5.4.2 Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Elsenfeld

Bei der Festlegung der Zahl der erforderlichen Stellplätze ist von folgendem Mindestbedarf auszugehen:

Wohneinheiten über 40 m <sup>2</sup> Wohnfläche:	2 Stellplätze je WE
Wohneinheiten bis einschließlich 40 m <sup>2</sup> Wohnfläche:	1 Stellplatz je WE

### 5.4.3 Bodenfunde:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG

Wer Bodendenkmäler (wie z.B. Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste) 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.

#### 5.4.4 Immissionsschutz

Die schalltechnischen Orientierungswerte gem. Beiblatt zur DIN 18 005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau" (Mai 1987) betragen bei:

Dörfliches Wohngebiet (MDW) entsprechend einem Dorfgebiet (MD):

tags	60 dB
nachts	50 bzw. 45 dB

Allgemeines Wohngebiet (WA)

tags	55 dB
nachts	45 bzw. 40 dB

Der höhere Nachtwert gilt für Geräusche aus Straßenverkehr, der niedrigere Nachtwert für Geräusche von Industrie- Gewerbe- und Freizeiteinrichtungen sowie vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

#### 5.4.5 Nutzung von Niederschlagswasser – Zisterne

Um dem fortlaufenden Sinken der Grundwasserstände entgegen zu wirken und die Grundwasser- und Trinkwasserbestände zu sichern wird empfohlen, so viel geeignetes Niederschlagswasser wie möglich zur Brauchwassernutzung/Bewässerung zu speichern. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind Zisternen mit einem Fassungsvermögen über 5 m<sup>3</sup> zu begrüßen.

## 6. Immissionsschutz

Südöstlich des Plangebiets liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle mit genehmigter Rinderhaltung auf der Flurnummer 143 mit zugehörigen Fahrsilos auf der Flurnummer 554.

Die Fa. Wölfel wurde beauftragt eine Untersuchung der zu erwartenden Geruchsimmissionen im Plangebiet und eine Beurteilung anhand der Immissionsrichtwerte der TA Luft 2021 durchzuführen, um sicherzustellen, dass die Ausweisung der geplanten Wohnbauflächen keine zusätzliche Einschränkung für die Hofstelle darstellt (s. Anlage 03 Gutachten Geruchsimmissionen (26.01.2022), Büro Wölfel GmbH, Höchberg).

Fazit:

Die zulässigen relativen Geruchsstundenhäufigkeiten nach TA Luft 2021 von 15 % für Dorfgebiete bei Gerüchen aus Tierhaltungsanlagen werden im gesamten Plangebiet eingehalten.

Die zulässigen relativen Geruchsstundenhäufigkeiten nach TA Luft 2021 von 10 % für Wohn- und Mischgebiete bei Gerüchen aus Tierhaltungsanlagen werden nur auf der nordwestlichen Teilfläche eingehalten.

Zur Konfliktvermeidung wird für den nordwestlichen Teilbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, für den südöstlichen Teilbereich ein dörfliches Wohngebiet (MDW).

## **7. Hochwasserschutz**

Es ist kein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet zu berücksichtigen.

**8. Verfahrensstand**

**Aufstellungsbeschluss** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: 19.07.2021

Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 BauGB: 14.04.2022

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

19.04.2022 – 13.05.2022

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

gem. § 3 Abs. 2 BauGB:

Anschreiben (digital): 11.04.2022, 11:27h; Frist: 19.04.2022 – 13.05.2022

**Billigungs- und Auslegungsbeschluss:** 30.05.2022

Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: 03.06.2022

**Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

13.06.2022 – 14.07.2022

Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: 03.06.2022

**Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Anschreiben (digital): 09.06.2022, 8:50h; Frist: 13.06.2022 – 14.07.2022

**Satzungsbeschluss** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: 25.07.2022

Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB: .....

Aufgestellt: JB

Bürgstadt, 21.03.2022/02.06.2022/  
22.07.2022



.....  
Johann und ECK  
Architekten – Ingenieure GbR  
Erfstraße 31a, 63927 Bürgstadt

Elsenfeld, 21.03.2022/02.06.2022/  
22.07.2022



.....  
Marktgemeinde Elsenfeld  
Kai Hohmann, 1. Bürgermeister