



Marktgemeinde Elsenfeld

Marienstraße 29

63820 Elsenfeld

Landkreis Miltenberg

**2. Änderung des Bebauungsplans
„Westlich der Höhenstraße“ durch Erweiterung
im Regelverfahren gem. § 2 Abs. 1 BauGB**

Entwurf

Begründung

nach § 9 Abs.8 BauGB

Inhalt

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

Anlagen:

- 01 Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Juli 2023), Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg (ÖAW)
- 02 Umweltbericht (21.08.2023), ÖAW
- 03 Messprotokoll zur Durchflussmessung und Sicherung des Trinkwasserbedarfs (27.10.2022), AMME
- 04 Lageplan Hydranten (21.07.2023) , AMME
- 05 Bodengutachten (Juli 2022), Institut für Angewandte Geologie und Umweltanalytik Brehm, Großostheim

1. Anlass und Ziele der Aufstellung

Anlass für die Aufstellung der Bebauungsplanänderung ist eine, der Marktgemeinde Elsenfeld vorliegende Anfrage, zu Schaffung von Bauland für Wohnnutzung auf den Flurstücken 151/5 und 151/6.

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 die Flurstücke 151/5 und 151/6 durch die Erweiterung des Bebauungsplans „Westlich der Höhenstraße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Bebauung dieser Fläche zu schaffen.

Zusätzlich zu den vorgenannten Flurstücken, stellt die Gemeinde eine kleine gemeindeeigene Teilfläche der Flurnummer 160/21 der Schaffung von Bauland für Wohnzwecken zur Verfügung.

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 neuen Bauplätze P1 und P2 liegen nicht innerhalb eines vorhandenen Bebauungsplans, sie befinden sich, lt. Aussage vom Landratsamt, im Außenbereich.

Der neue Bauplatz P3 liegt innerhalb des vorhandenen Bebauungsplans „Obere Höhe“. Im Bebauungsplan „Obere Höhe“ ist für diese Fläche „öffentliche Grünfläche“ vorgesehen.

Der gesamte Geltungsbereich stellt eine Erweiterung des Bebauungsplans „Westlich der Höhenstraße“ dar und ersetzt im Bereich des Bauplatzes P3 den Bebauungsplan „Obere Höhe“.

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

2. Rechts- und Planungsgrundlagen - Verfahren

Der Marktgemeinderat Elsenfeld hat in der Sitzung vom 22.11.2021 beschlossen, den Bebauungsplan „Westlich der Höhenstraße“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB zu erweitern.

Die Aufstellung erfolgt im Regelverfahren.

(Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung - findet keine Anwendung, da Außenbereichsflächen einbezogen werden.

Der Erweiterungsbereich ist bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vollständig als „Gemischte Bauflächen“ (M) mit Verkehrsflächen dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher nicht nötig.

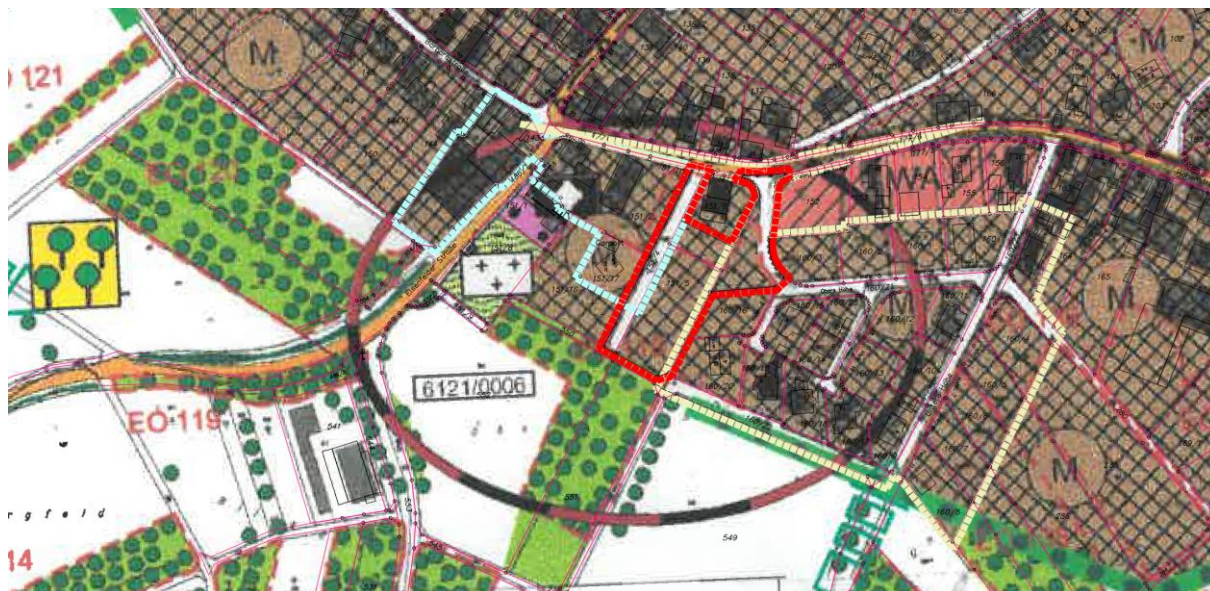


Abb. 1: Ausschnitt FNP mit Darstellung des Erweiterungsbereichs (rot), ohne Maßstab

Aufgrund des gewählten Verfahrens sind in einem Umweltbericht nach der Anlage 1 BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dazulegen.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Anlage 02).

3. Lage, Größe und derzeitige Nutzung

Der Geltungsbereich liegt am südwestlichen Ortsrand von Eichelsbach und besitzt eine Größe von ca. 3.680 m².

Er umfasst die Flurnummern 151/4, 151/5 sowie Teilbereichen der Flurnummern 151/6 und 160/21.

Die Flurstücknummer 151/4 ist größtenteils versiegelt und dient als Erschließung für das Wohngebäude auf dem Flurstück 151/17.

Das Flurstück 151/5 und eine Teilfläche des Flurstücks 151/6 sind derzeit brach liegendes Land, welches durch zweimalige Mahd offengehalten wird. Auf einer kleinen Teilfläche des Flurstücks 151/6 befindet sich zudem eine versiegelte Stellfläche für PKW's.

Auf beiden Flurstücken sind einige vereinzelte Obstbäume vorhanden.

Die zu überplanende Teilfläche der Flurstücknummer 160/21 ist derzeit ebenfalls Wiese mit drei Obstbäumen.

Auf der gesamten Erweiterungsfläche befinden sich keine massiven Gebäude.

Westlich des Geltungsbereichs befindet sich der landwirtschaftliche Betrieb Ries mit Rinderhaltung. Die Rinderhaltung wird im Stallgebäude an der Elsenfelder Straße, ca. 100 m nordwestlich von P1, ausgeübt. Ebenfalls ca. 150 m nordwestlich vom Bauplatz P2 befinden sich drei Fahrsilos sowie ein überdachtes Festmistlager.

Aufgrund der Nähe des landwirtschaftlichen Betriebes Ries (Flurnummer 143) sowie der Schafhaltung in einem Stallgebäude auf der Flurnummer 151/2 und der damit einhergehenden Geruchsimmissionen wird für den Erweiterungsbereich kein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

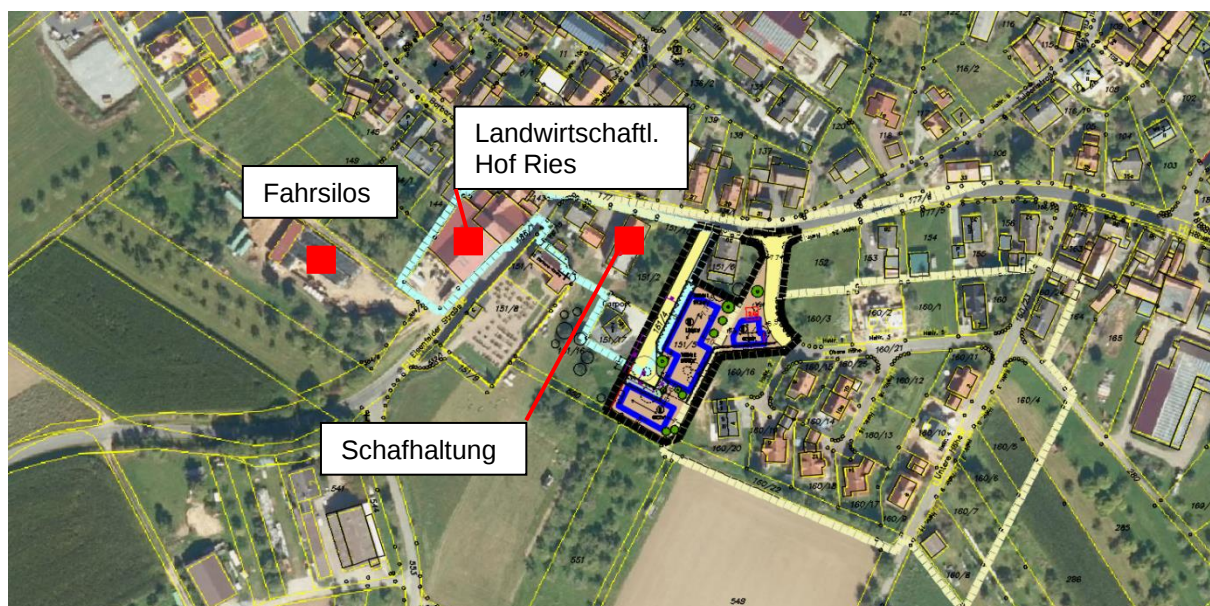


Abb. 2: Luftbild mit Darstellung des landwirtschaftlichen Hofes Ries, dazugehörigen Fahrsilos sowie der Schafhaltung in Nachbarschaft zum Erweiterungsbereich, ohne Maßstab

4. Erschließung

4.1 Verkehrliche Erschließung

Erschlossen werden die Gebiete über die Höhenstraße.

Die Bauplätze P1 und P2 sind über die vorhandene private Stichstraße (Flst.Nr. 151/4) erreichbar. Eigentümer der Flurnummer 151/4 ist derzeit Herr Roland Ziemlich.

Über eine Grunddienstbarkeit räumt Herr Ziemlich auch den Flst.Nrn. 151/16 und 151/17 der Gemarkung Eichelsbach bislang ein ständiges und unentgeltliches Geh- und Fahrrecht ein.

Die vorhandene Stichstraße bedarf nach Überprüfung durch das Ing.-Büro IBS einer Erneuerung in Form einer neuen Deckschicht. Ebenfalls wird sie in südlicher Richtung durch eine kleine Wendeanlage erweitert.

Durch die Wendeanlage ist ein rückwärtiges Ausfahren des Anlieferverkehrs, z.B. Paketdienste oder auch des Müllfahrzeugs nicht nötig. Ebenfalls bietet die Wendeanlage den Anwohnern die Möglichkeit auf der Verkehrsfläche und nicht auf dem privaten Grund zu wenden, um leichter wieder aus der Sackgasse auszufahren. Das Gefahrenrisiko des rückwärtigen Ausfahrens in die Barbarastraße wird dadurch verringert.

Die Wendeanlage ist ergänzt durch eine kleine öffentliche Grünfläche mit Baum. Sie dient als Raum für Begegnungen der Anwohner.

Die Breite der Stichstraße wird entsprechend der Empfehlung der Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen (RASt) mit 5.50 m ausgeführt.

Die Kostenübernahme des Straßenausbaus mit den dazugehörigen Erschließungsleitungen wurde bereits über einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Elsenfeld geregelt.

Im Anschluss an die endgültige Abnahme der Erschließungsanlage übernimmt der Markt Elsenfeld die Erschließungsanlagen unentgeltlich in sein Eigentum, seine Unterhaltung und in eigenen Betrieb. Dies gilt ausdrücklich auch für die bisherige Privatstraße Flst.Nr. 151/4, Gemarkung Eichelsbach.

Der Bauplatz P3 kann über die vorhandene Straße „Obere Höhe“ verkehrlich angeschlossen werden.

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

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

4.2 Trinkwasser

Die Ortslage Eichelsbach ist an eine eigene Trinkwasserversorgung des Marktes Elsenfeld angeschlossen. Die Wasserversorgung ist sichergestellt (siehe Anlage 03).

Der Abwasserverband Main-Mömling-Elsava (AMME) ist für die technische Betriebsführung verantwortlich.

Eine Ertüchtigung der leitungsgebundenen Einrichtungen Wasser und Kanal in der Privatstraße Flst. Nr. 151/4, Gemarkung Eichelsbach ist nach Überprüfung durch das Ing.-Büro ISB sehr teuer. Daher werden die neuen Baugrundstücke durch einen neuen Wasser- und Kanalhausanschluss über das östlich angrenzende gemeindliche Flurstück Nr. 160/21, Gemarkung Elsenfeld, angeschlossen.

Eine Grunddienstbarkeit zur Sicherung mehrerer Leitungen ist vorzunehmen.

4.3 Schmutzwasser

Die Gemeinde Eichelsbach ist an die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Main-Mömlingen-Elsava angeschlossen.

Der gesamte Erweiterungsbereich liegt im kanalisierten Einzugsgebiet für das Mischsystem.

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

4.4 Niederschlagswasser

Um die Versickerungsfähigkeit des Bodens beurteilen zu können, wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben. Die Gutachterliche Stellungnahme vom Institut für angewandte Geologie und Umwelttechnik Brehm, Großostheim schließt eine Versickerungsfähigkeit des Bodens aus (s. Anlage 05).

Die Bauplätze P1 – P3 sind im Ist-Zustand der Schmutzfrachtberechnung nicht enthalten, da dort nur die tatsächlich vorhandenen abflusswirksamen Flächen berücksichtigt sind. Die Bauplätze P1 und P2 sind im kanalisierten Einzugsgebiet im Mischsystem als Baulücken (noch nicht abflusswirksam) gekennzeichnet und werden somit erst im Prognose-Zustand der Schmutzfrachtberechnung berücksichtigt. Der Bauplatz P3 ist weder im Ist-Zustand noch im Prognose-Zustand berücksichtigt.

Der Prognose-Zustand des gesamten Verbandsgebietes muss jedoch auf Grundlage neuer Vorschriften und Vorgaben des WWA neu berechnet werden und sollte 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 für P1 und P2 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 8 m³ für P1 und 6 m³ für P2 von der Gemeinde vorgeschrieben. Der Notüberlauf der Zisternen ist an den Mischwasserkanal anzuschließen.

Für den Bauplatz P3 wird in Anlehnung an die Berechnungen des AMME eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 5 m³ von der Gemeinde vorgeschrieben. Auch dieser Notüberlauf der Zisterne ist an den Mischwasserkanal anzuschließen.

4.5 Oberflächenwasser

Der Geltungsbereich weist ein mittleres Gefälle von West nach Ost 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.

4.6 Abfallentsorgung

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

4.7 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.

4.8 Fernmelde- und Breitbandverkabelung

Im bzw. am Rande des Geltungsbereichs befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH, welche zum Anschluss der neuen Bauplätze herangezogen werden können.

Eine Breitbandverkabelung ist derzeit nicht vorhanden.

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

Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der Nähe zum westlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb Ries sowie in Anlehnung an die vorhandene umgebende Nutzungsart „Dorfgebiet“ wird für den Geltungsbereich ein 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.

Zahl der Vollgeschosse

Die rechnerische Überprüfung der Vollgeschosse vor allem im Dach- und Kellergeschoss stellt einen hohen Zeitaufwand für Gemeinden und Ämter dar. Daher wird auf eine Festlegung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse verzichtet.

Die Höhe der Gebäude wird über eine festgesetzte maximale Wandhöhe geregelt.

Grundflächenzahl

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

Dörfliches Wohngebiet (MDW) 0,6

Höhe der Gebäude

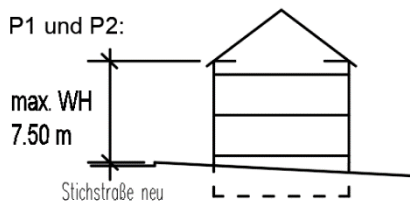
In Anlehnung an die maximal zulässige Wandhöhe auf der Flst.Nr. 151/17 von 4.50 m sowie an die zulässige Zahl der Vollgeschosse im benachbarten Bebauungsplan „Obere Höhe“ mit I+D wird für den gesamten Geltungsbereich eine Wandhöhe von 5.50 m bzw. 7.50 m zuzüglich Dach oder 7.50 m bei einer Ausführung mit Flachdach festgesetzt.

Siehe Schemaschnitte:

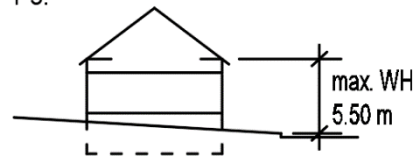
1.3 Höhe der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Die maximale Höhe der Gebäude wird wie folgt festgelegt:

P1 und P2:



P3:



WH = Wandhöhe straßenseitig max. 7.50 m bzw. 5.50m, gemessen von OK Bordstein in Gebäudemitte bis OK Dachhaut bzw. OK Attika.

Garagen:

WH = Wandhöhe straßenseitig max. 3.50 m, gemessen von OK Bordstein in Gebäudemitte bis OK Dachhaut bzw. OK Attika.

Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.

Aufgrund der Größe von Bauplatz 1 werden außer Einzelhäuser auch Doppelhäuser und Hausgruppen zugelassen.

Zahl der Wohneinheiten

Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Bauplatz möglich. Mit dieser Festsetzung wird der noch größeren Ausnutzung der Wohnbauflächen durch Investoren vorgebeugt sowie gewährleistet, dass die zu begrünenden Flächen entlang der Stichstraße nicht zum großen Teil mit Stellplätzen versiegelt werden (2 Wohneinheiten = max. 4 Stellplätze pro Bauplatz).

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Durch die Freihaltung dieser Flächen entsteht eine städtebauliche Blickbeziehung der Gebäude um den Wendehammer zueinander. Die Nutzung dieser Fläche ist positiv, vorrangig als gärtnerische Nutzung (Vorgarten) festgesetzt. Sie ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Carports und sonstige bauliche Nebenanlagen sind unzulässig. Sie kann jedoch für Einfriedungen, Zufahrten und Stellplätze genutzt werden.

Die Fläche ist Bestandteil der Grundstücksfläche im Sinne der Anrechnung auf die Grundflächenzahl bzw. Geschossflächenzahl.

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:

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“.

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.

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 entsiegeln.

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.

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.

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 grundsätzlich 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. Für die Bauplätze P1 – P3 werden folgende Mindestgrößen für die Zisternen vorgeschrieben:

P1: 8 m³

P2: 6 m³

P3: 5 m³

Die Versickerung von überschüssigem Niederschlagswasser (Überlauf der Zisternen) kann aufgrund eines Bodengutachtens nahezu ausgeschlossen werden. Daher ist der Notüberlauf der Zisternen an die Mischkanalisation anzuschließen.

Freiflächengestaltungsplan

Mit zunehmend knappen Flächen und steigender Flächenkonkurrenz ist der verbleibende Freiraum möglichst optimal zu nutzen. Dafür bedarf es einer guten und multifunktionalen Gestaltung, die ökologische, infrastrukturelle und erholungsrelevante Belange zusammenführt. Dies kann auch die Akzeptanz des Bauvorhabens in der Nachbarschaft fördern. Aus vorgenannten Gründen ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die Einbindung in die Umgebung sowie die Gestaltung der Verkehrs- und Freiflächen regelt.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachform

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung werden für die Hauptgebäude ausschließlich das Satteldach, das Zeltdach und das Walmdach zugelassen. Garagen sind auch mit Flachdach möglich. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht werden Flachdächer nur in Verbindung mit einer extensiven Begrünung zugelassen.

Dachneigung

Zugelassen wird für die Hauptgebäude eine Dachneigung von 20° - 48°.

Für Garagen wird eine Dachneigung von 2° - 48° zugelassen.

Dacheindeckung

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung und zur Wahrung des Landschaftsbildes werden für geneigte Dächer Dachziegel in den Farben naturrot und anthrazit zugelassen.

Garagen

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

Grenzgaragen sind in gleicher Dachform und in gleicher Dachneigung zu errichten.

Einfriedungen

Um eine straßenseitige Einhausung zu vermeiden, wird die maximale Höhe von Einfriedungen straßenseitig auf 1.20 m, zu Nachbarn bzw. im rückwärtigen Bereich maximal auf 2.0 m (siehe verfahrensfreie Einfriedungen Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 BayBO) festgesetzt.

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.

Nebenanlagen

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

Abstandsflächen

Für die Ermittlung der Abstandsflächen ist Art. 6 BayBO maßgebend. Sofern im Planteil mittels Maßzahl im Kreis andere Abstandsflächentiefen festgesetzt wurden, gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BauBO (siehe P1 im Bereich des Wendehammers).

5.3 Naturschutzfachliche Angaben – Umweltbericht

Die naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP vom Juli 2023) sowie der Umweltbericht (August 2023) der Ökologischen Arbeitsgemeinschaft Würzburg (ÖAW) sind zu beachten (Anlage 01 und 02).

Gutachterliches Fazit der saP:

Die Umsetzung des Bebauungsplanes „Westlich der Höhenstraße“ in Eichelsbach, Gemeinde Elsenfeld, ist für streng geschützte Arten für die ein Vorkommen im Eingriffsbereich möglich ist, unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen mit keinem Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG verbunden.

Auch für europäische Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie ist unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu rechnen.

Zusammenfassende Beurteilung des projektbezogenen Risikos (Umweltbericht):

Das Projekt birgt aufgrund der zusätzlichen Versiegelung von ca. 1.500 m² hohe Risiken hinsichtlich der Auswirkung auf das Schutzgut Boden und Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume sowie eine geringe bis mittlere Erheblichkeit für die Schutzgüter Wasser, Landschaftsbild und landschaftsgebundene Erholung.

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

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 m³/h für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung. Die Messprotokolle des AMME zur Sicherung der Löschwassermenge sowie die Lage der Hydranten liegen als Anlage 03 und 04 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.

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt.

Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Elsenfeld

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

Wohneinheiten über 40 m ² Wohnfläche:	2 Stellplätze je WE
Wohneinheiten bis einschließlich 40 m ² Wohnfläche:	1 Stellplatz je WE

Bodenfunde:

Im Geltungsbereich befindet sich folgendes Bodendenkmal:

D-6-6121-0006 Siedlung der Linearbandkeramik

Auf eine schriftliche Anfrage vom 05.10.21 gab Frau Dr. Weiler-Rahnfeld vom Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Abteilung Bodendenkmalpflege) folgende Stellungnahme ab:

Bodendenkmäler sind gem. Art 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. **Bodeneingriffe aller Art bedürfen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und somit auch im Bereich der geplanten Erweiterung einer Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.**

Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sollen daher in jedem Fall auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränkt bleiben.

Im April 2013 haben auf Flst.Nr. 151/17 der Gemarkung Eichelsbach archäologische Untersuchungen stattgefunden (M-2012-1959-1_0). Im Bereich des ursprünglich geplanten Umgiffs des Neubaus von 114,15 m² wurden vier Siedlungsgruben einer linearbandkeramischen Siedlung festgestellt und ausgegraben. Der befundführende Horizont war bereits ab einer

Tiefe von ca. 0,40 m unter der Geländeoberkante erreicht. Die Siedlungsgruben wiesen in dieser Grabungsfläche eine max. Tiefe von 1,0 m auf.

Die von der Marktgemeinde Elsenfeld vorgeschlagenen bauvorgreifende Voruntersuchung mit der Anlage von Sondagen ist im Bereich des bekannten Bodendenkmals nicht zielführend, da ggf. Teilbereiche des Bodendenkmals aufgedeckt würden, die im Zuge der Überplanung nicht von Bodeneingriffen betroffen wären.

Vielmehr bedarf es für eine präzise bodendenkmalfachliche Stellungnahme der Vorlage konkreter Planunterlagen (Lageplan, Grundrisse, Regelquerschnitt) zu den genannten drei Bauvorhaben aus denen der Umfang aller geplanten Erdarbeiten (Neubau, Zuwegungen, Terrasse, Garagen, Stellplätze, Ver- und Entsorgungsleitungen etc.) hervorgeht mit Angaben zu Zieltiefen.

Anhand der konkreten Planungen würden sich dann die Flächen definieren, in denen es durch Erdarbeiten im Zuge des Bauvorhabens zu Eingriffen in die vorliegende Bodendenkmalsubstanz kommen würde. Diese Flächen sollten dann frühzeitig (bauvorgreifend) von einer archäologisch im Fachbereich Vor- und Frühgeschichte qualifizierten Fachfirma untersucht werden, um z. B. Verzögerungen im Bauablauf zu vermeiden.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art in der geplanten Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.a BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

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

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

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 m³ zu begrüßen.

Beeinträchtigung durch die Landwirtschaft

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, die nordwestlich gelegene Rinder- und Schafhaltung sowie die östlich gelegene Schweinehaltung sind Lärm-, Staub- sowie Geruchsimmissionen im Plangebiet hinzunehmen.

Ersatz Bebauungsplan „Obere Höhe“ durch Bebauungsplan „Westlich der Höhenstraße“

Mit Rechtskraft der Bebauungsplanerweiterung „Westlich der Höhenstraße“ wird der Bebauungsplan „Obere Höhe“ in dem sich überschneidenden Teilbereich ersetzt.

6. Hochwasserschutz

Es ist kein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet zu berücksichtigen.

7. Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: 22.11.2021

Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 BauGB: 28.07.2023

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

31.07.2023 – 18.08.2023

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

gem. § 3 Abs. 2 BauGB:

Anschreiben (digital): 24.07.2023, 8:55h; Frist: 31.07.2023 – 18.08.2023

Anschreiben (analog): 24.07.2023

Billigungs- und Auslegungsbeschluss: ____.

Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: ____.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

____. - ____.

Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: ____.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Anschreiben (digital): ##.##.####, #h; Frist: ____. - ____.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: ____.

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

Aufgestellt: JB

Bürgstadt, 18.07.2023/29.08.2023



Johann und ECK

Architekten – Ingenieure GbR

Erfstraße 31a, 63927 Bürgstadt

Elsenfeld, 18.07.2023/29.08.2023



Marktgemeinde Elsenfeld

Kai Hohmann, 1. Bürgermeister