

Gemeinde: Esselbach
Kreis: Main-Spessart

vom 04.10.2023
geändert am 04.04.2025
zuletzt geändert am 29.07.2025



Bebauungsplan „Zur Krone“

gemäß §13a BauGB als Bebauungsplan
der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

Entwurf

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Ess22-0001

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------|--|----|
| 1. | Allgemeines | 3 |
| 2. | Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan | 4 |
| 3. | Beschreibung des Planungsgebietes | 5 |
| 3.1 | Allgemein | 5 |
| 3.2 | Planungsgrundlagen | 6 |
| 4. | Städtebau | 7 |
| 4.1 | Städtebauliches Konzept | 7 |
| 4.2 | Art der baulichen Nutzung | 7 |
| 4.3 | Maß der baulichen Nutzung | 7 |
| 4.3.1 | Grundflächenzahl (GRZ) | 7 |
| 4.3.2 | Anzahl der Vollgeschosse | 8 |
| 4.3.3 | Höhe baulicher Anlagen | 8 |
| 4.4 | Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen | 8 |
| 4.4.1 | Bauweise | 8 |
| 4.4.2 | Überbaubare Grundstücksflächen | 8 |
| 4.4.3 | Garagen, Carports und Stellplätze | 8 |
| 4.4.4 | Abstandsflächen | 8 |
| 4.4.5 | Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz | 8 |
| 4.5 | Aufschüttungen und Abgrabungen | 9 |
| 4.6 | Bauliche und städtebauliche Gestaltung | 10 |
| 4.6.1 | Gebäudegestaltung | 10 |
| 4.6.2 | Dachgestaltung | 10 |
| 4.6.3 | Einfriedung | 11 |
| 5. | Erschließung | 11 |
| 5.1 | Verkehrsanbindung | 11 |
| 5.2 | Ver- und Entsorgung | 11 |
| 5.2.1 | Abwasserbeseitigung | 11 |
| 5.2.2 | Wasserversorgung | 11 |
| 5.2.3 | Energieversorgung | 12 |
| 5.2.4 | Telekommunikation | 12 |
| 5.2.5 | Abfallentsorgung | 12 |
| 5.2.6 | Altlastenverdachtsflächen | 12 |
| 5.3 | Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung | 12 |
| 5.4 | Verwirklichung der Baumaßnahme | 12 |
| 5.5 | Hochwasserschutz / Schutz vor Starkregenereignissen | 12 |
| 5.6 | Oberbodenschutz | 13 |
| 5.7 | Kampfmittelvorerkundung | 13 |
| 6. | Umweltbericht | 13 |
| 7. | Grünordnung / Eingriffsausgleich | 13 |
| 8. | Artenschutz | 13 |
| 9. | Schallschutz / Immissionen | 14 |
| 10. | Denkmalschutz | 15 |
| 11. | Baugrundgutachten | 15 |
| 12. | Verfahren | 16 |

Anlagen

- Anlage 1 Hydraulische Überrechnung vom 01.04.2025
 Anlage 2 Schalltechnisches Gutachten vom 20.02.2025, **zuletzt geändert am 29.07.2025**

Übersichtskarte

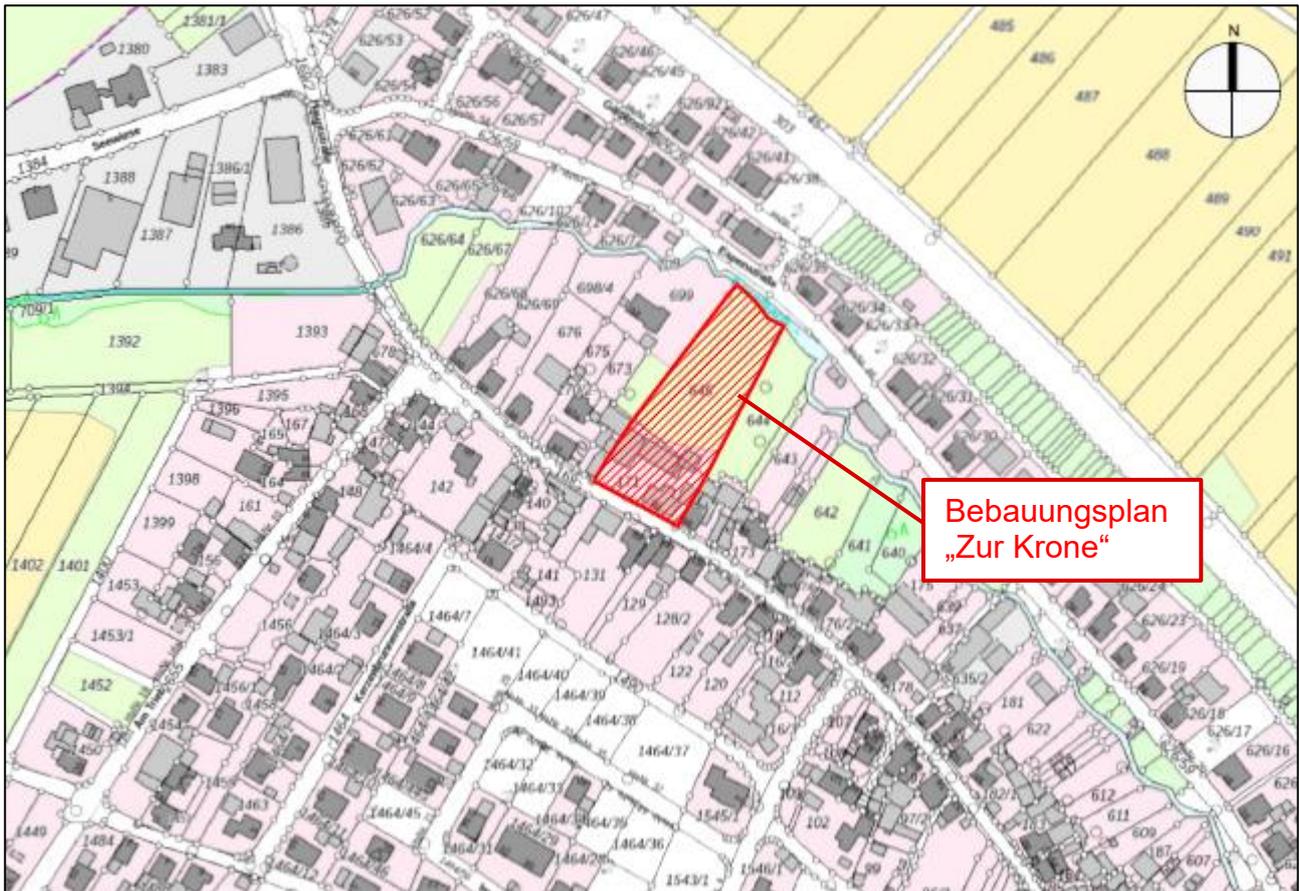


Abbildung 1: Topographische Übersichtskarte TOP 50 mit Geltungsbereich (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023: BayernAtlas, abgerufen am 17.07.2023 unter: <https://v.bayern.de/S9vSN>, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 17.07.2023)

1. Allgemeines

Die Gemeinde Esselbach befindet sich im Landkreis Main-Spessart des Regierungsbezirkes Unterfranken, ca. 40 km westlich des Oberzentrums Würzburg sowie ca. 6 km westlich des Mittelzentrums Marktheidenfeld. Sie gliedert sich in die Ortsteile Esselbach, Kredenbach und Steinmark.

Die Gemeinde Esselbach liegt nahe der überregionalen Verkehrsachse der Staatsstraße 2312 Marktheidenfeld – Aschaffenburg in relativer Nachbarschaft zur Stadt Marktheidenfeld (Landkreis Main-Spessart). Außerdem liegt Esselbach unweit der Autobahn A3 in einer Entfernung von ca. 6 km zur Autobahnauffahrt Marktheidenfeld. Die Bundesautobahn A3 stellt eine deutschland- und europaweit bedeutsame Verkehrsachse dar. Esselbach ist damit sehr gut an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Über die Staatsstraße 2312 gelangt man zum nächstgelegenen Mittelzentrum Marktheidenfeld, das gleichzeitig Sitz der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Marktheidenfeld ist. Der Verwaltungsgemeinschaft gehören die Gemeinden Esselbach, Birkenfeld, Bischbrunn, Erlenbach, Hafnlohr, Karbach, Roden, Rothenfels und Urspringen an.

Gemäß Regionalplan der Region Würzburg (2) des Regierungsbezirks Unterfranken liegt die Gemeinde Esselbach mit ihren Ortsteilen in einem allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Sie soll gemäß dem allgemeinen Ziel zur Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen mit Vorrang entwickelt werden. Gleichzeitig soll eine Zersiedlung der Land-

schaft vermieden und eine angemessene Siedlungsentwicklung angestrebt werden. Die Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen für infrastrukturelle Einrichtungen außerhalb der Entwicklungsachsen sollte nur in besonders begründeten Fällen ermöglicht werden. (Regionalplan der Region Würzburg (2), nichtamtliche Lesefassung, Stand 24.02.2023).

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan

Für den Planungsbereich hat die Gemeinde Esselbach die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und im Sinne der Nachverdichtung eine Nutzung des ehemaligen Standortes des Gasthauses „Krone“ zu ermöglichen.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Sie wird daher im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Dieses Verfahren findet Anwendung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Hierbei darf jedoch eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von 70.000 m² nicht überschritten werden. Bereits ab einer Größe von mehr als 20.000 m² ist eine Vorprüfung des Einzelfalls, unter Berücksichtigung der Kriterien der Anlage 2 des BauGB, durchzuführen. Nur wenn die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung berücksichtigt werden müssen, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Nachdem die zulässige Grundfläche des Bebauungsplanes ca. 4.000 m² beträgt, ist keine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, werden derzeit nicht aufgestellt oder geändert.

Durch die Art der festgesetzten Nutzung innerhalb des Bebauungsplanes ist nicht von einer Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens auszugehen. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Natura 2000 - Gebiete werden nicht überplant und befinden sich auch nicht in der Nähe des Plangebietes.

Der Geltungsbereich umfasst eine Flächengröße von insgesamt ca. 0,4 ha. Dieser beinhaltet eine Nettobaupläche von ca. 0,33 ha. Somit ist, bei einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 einer maximal bebaubaren Fläche von 0,20 ha auszugehen. Dieser Wert liegt deutlich unterhalb der maximal zulässigen Grenze von 20.000 m².

Aus diesem Grund wird das Bebauungsplanverfahren gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 25.07.2023 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Flächennutzungsplan:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Esselbach ist der südliche Teil der überplanten Fläche als Dorfgebiet und im nördlichen Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“ und „Spielplatz“ dargestellt. Auf der Fläche befand sich das frühere Gasthaus „Krone“, das längere Zeit leer stand. Im Jahr 2023 haben die Abrissarbeiten stattgefunden, so dass die überplante Fläche zwischenzeitlich von baulichen Einrichtungen leergeäumt ist.

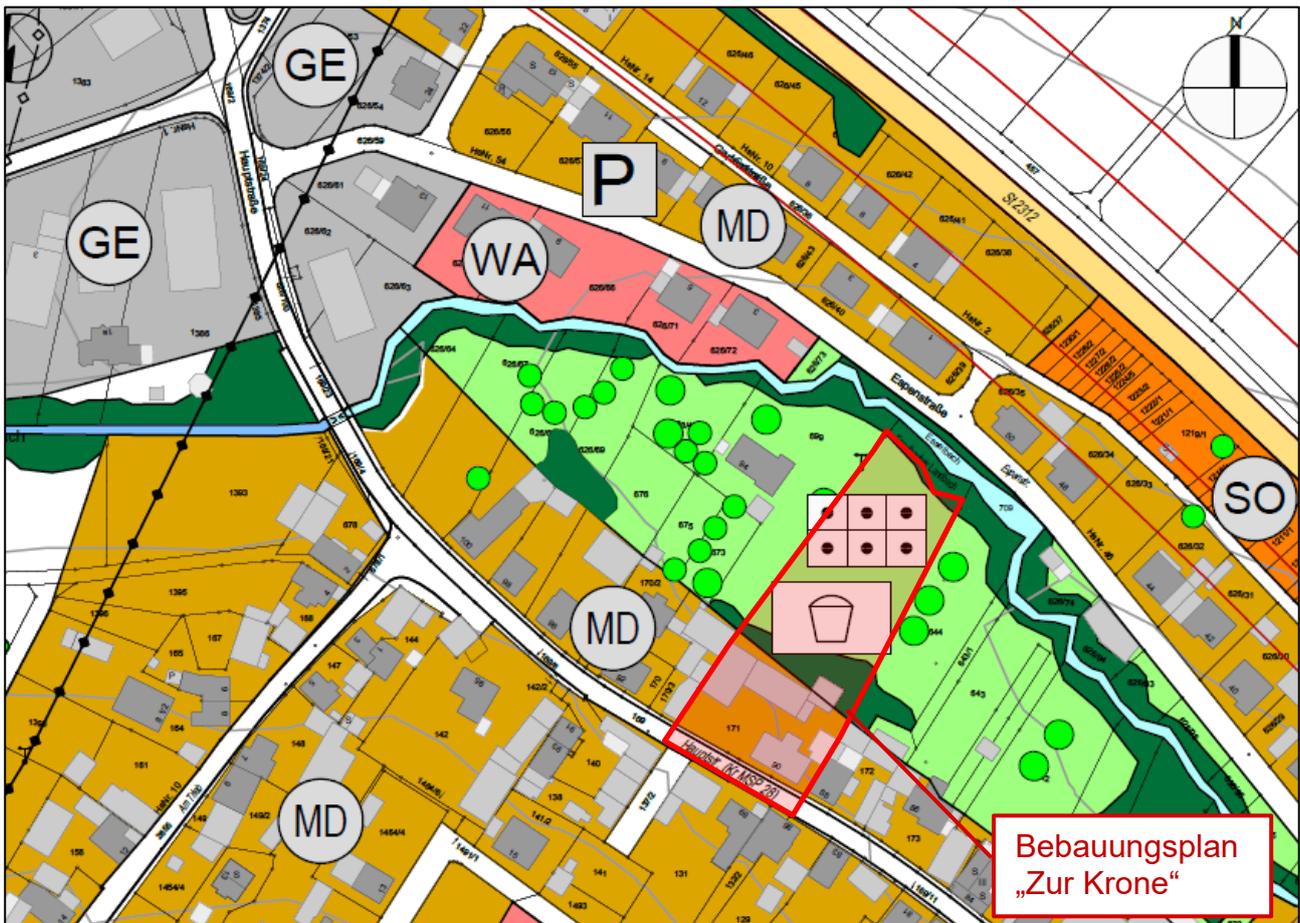


Abbildung 2: Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan (Quelle: Gemeinde Esselbach, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 09.08.2023)

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung möglich. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet. Somit kann die Rechtskraft des Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgen.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1 Allgemein

Das geplante Dörfliche Wohngebiet liegt im Gemeindeteil Esselbach in einem nach Nordosten zum Esselbach abfallenden Gelände südlich der Staatsstraße St 2312. Die Erschließung des geplanten Baugebietes erfolgt über die südlich angrenzende Hauptstraße.

Der Planungsbereich wird im Norden durch den Esselbach begrenzt. Im nordwestlichen und süd-östlichen Bereich grenzen bestehende Innerortsstrukturen und Grünstrukturen an. Nördlich des Plangebietes befinden sich Bereiche, die aufgrund ihrer baulichen Nutzung als Wohnbauflächen zu werten sind. Unweit des geplanten Baugebietes verläuft die Staatsstraße St 2312 zwischen der Autobahnausfahrt Rohrbrunn und der Stadt Marktheidenfeld.

Auf dem südlichen Teil der überplanten Fläche befand sich das zwischenzeitlich beseitigte Gasthaus „Krone“, das längere Zeit leer stand. Im nördlichen Bereich wird die Fläche als Grünfläche bzw. als Pferdekoppen genutzt. Seit Mai 2023 ist die überplante Fläche frei von Bebauung.



Geltungsbereich des
Bebauungsplanes

Abbildung 3: Luftbild mit Umgriff (rote Schraffur) (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2022: BayernAtlas, abgerufen am 17.07.2023 unter: <https://v.bayern.de/S9vSN>, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 17.07.2023)

3.2 Planungsgrundlagen

Der Planung liegt der Gemeinderatsbeschluss vom 25.07.2023 zugrunde, in dem die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen wurde. Bei der Gemeinde Esselbach lag bereits eine Konzeptvorstellung zur Errichtung eines Pflegeheims mit 24 Pflegeplätzen von einem Investor vor. Da der Investor zwischenzeitlich vom Projekt zurückgetreten ist, übernahm die Gemeinde das bauleitplanerische Verfahren. Im Bereich des Bebauungsplanes soll die Möglichkeit gegeben werden, einerseits eine Einrichtung zur stationären Pflege, in Anlehnung an das Investorenkonzept zu verwirklichen oder alternativ Wohnbebauung, evtl. auch für besondere Wohnkonzepte (Seniorenwohnen), zu schaffen. Mögliche Konflikte mit der angrenzenden Wohnnutzungen sowie mit dem angrenzenden Gewässer sollte jedoch vermieden werden. So ist es ein wichtiges Ziel, die erforderlichen Parkplätze auf den Grundstücken zu verorten, um Konflikte in der angrenzenden Hauptstraße durch abgestellte Fahrzeuge zu vermeiden.

Weitere Planungsgrundlagen sind:

- Die digitale Flurkarte.
- Die Vorstellungen der Gemeinde Esselbach.
- Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Aschaffenburg vom 28.04.2020 zur Abstandsregelung und zum Hochwasser am Esselbach
- Hydraulische Überberechnung vom 01.04.2025
- Das schalltechnische Gutachten vom 20.02.2025

4. Städtebau

4.1 Städtebauliches Konzept

Das Baugebiet ist von bestehender Wohnbebauung sowie von innerörtlichen Grünflächen umgeben. Städtebaulich ist vorgesehen, die zwischenzeitlich entstandene Baulücke des ehemaligen Gasthauses „Zur Krone“ zu schließen. Im nördlichen Teil des Plangebietes sind Grünflächen als Pufferbereich zu dem in diesem Bereich bestehenden Fließgewässer vorgesehen. Auf dem südlichen Teil ist entweder eine Wohnbebauung oder alternativ eine Einrichtung zur stationären Pflege geplant.

Die geplanten Grünflächen im nördlichen Teil des Baugebietes bildet den aus wasserwirtschaftlicher Sicht notwendigen Pufferstreifen, um Auswirkung auf einen möglichen Hochwasserabfluss so gering wie möglich zu halten. Hierzu wird auch auf die Ergebnisse der Hydraulische Überberechnung vom 01.04.2025 verwiesen.

Im Gebiet selbst sollen die Einschränkungen durch Festsetzungen auf das unbedingt nötige Maß beschränkt bleiben. Aufgrund der erforderlichen städtebaulichen Ordnung und im Hinblick auf die Gestaltung ist jedoch ein Mindestmaß an Festsetzungen erforderlich.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereichs wird ein dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO ausgewiesen. Dadurch fügt sich die geplante Nutzung in die Nachbarschafts- u. Bestandsbebauung im Altortbereich ein. Die nach § 5a Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO in dörflichen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im Rahmen des Bebauungsplans als nicht zulässig festgesetzt. Grund dafür sind die damit verbundenen immissionstechnischen Auswirkungen auf die umliegenden Nutzungsstrukturen.

Zudem wird eine private Grünfläche entlang des Esselbachs dargestellt. So wird sichergestellt, dass dieser Bereich nicht versiegelt oder bebaut wird. Dieser Pufferbereich ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht bedeutend für den angrenzenden Gewässerverlauf bzw. dessen naturnaher Entwicklung und ist aufgrund dessen dringend von baulichen Einrichtungen bzw. abflussbehindernden Maßnahmen freizuhalten. Die derzeit bestehende Nutzung als Pferdekoppel soll jedoch weiterhin möglich bleiben. Innerhalb der Grünfläche sind Nutzungen im Rahmen der privaten Nutztierhaltung sowie der Freizeittierhaltung zulässig. Es sind demnach keine Einschränkungen zu erwarten. In Bezug auf eine Tierhaltung im Bereich der Grünfläche ist davon auszugehen, dass die Regeln der allgemeinen Rücksichtnahme beachtet werden. Somit soll sichergestellt werden, dass der Charakter der privaten Grünfläche gewahrt bleibt, um die bestehenden umliegenden Nutzungen nicht einzuschränken.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

4.3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl innerhalb des dörflichen Wohngebietes wird mit max. 0,6 festgesetzt. Dies entspricht den Orientierungswerten für die Obergrenze der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO. Hierdurch wird sichergestellt, dass bei der Entwicklung des Planungsbereiches ein möglichst großer Gestaltungsfreiraum in Bezug auf die bauliche Nutzung entsteht. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Flächen mitzurechnen.

4.3.2 Anzahl der Vollgeschosse

Innerhalb des Bebauungsplanes wird die Anzahl von zwei Vollgeschossen als maximales Maß festgesetzt. Dies entspricht der überwiegenden umgebenden Wohnbebauung.

4.3.3 Höhe baulicher Anlagen

Um die Verträglichkeit der Bebauung innerhalb Baugebietes sowie gegenüber der bestehenden Bebauung in der Umgebung zu gewährleisten, wird die maximale Firsthöhe auf 324 m über NHN. Die Firsthöhe wird als der höchste Punkt des Gebäudes definiert.

Es wird ebenso eine maximale Wandhöhe auf 318 über NHN festgesetzt. Die **Oberkante** der Wandhöhe ist als der Schnittpunkt der Gebäudewand mit **der Oberkante der Dachhaut** definiert.

Aus Gründen des Schutzes vor Hochwasserereignissen gilt eine Mindest-Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (ERFH) von 308 m. ü. NHN. Eine Überschreitung der festgesetzten Mindest-ERFH ist möglich. Auf die Anlage 1 Hydraulische Überrechnung des bautechnischen Büros Breunig – Ruess – Schebler vom 01.04.2025 wird verwiesen.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

4.4.1 Bauweise

Für das gesamte Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Baukörper darf höchstens 50 m betragen. Entgegen der überwiegend bestehenden und historisch gewachsenen Grenzbebauungsstruktur soll hier eine offenere Struktur entstehen, um einen besseren Frischluftaustausch aus der Hauptstraße zu den Grünstrukturen des Esselbaches zu ermöglichen und so zu einer teilweisen Verbesserung des Kleinklimas im Bereich der Hauptstraße beizutragen. Dies wird durch die bereits offen gestaltete Bebauung im nordwestlichen Anschluss des Planungsbereiches nachdrücklich unterstrichen.

4.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen werden möglichst großzügig vorgegeben, um eine annähernd optimale Ausnutzung der Bauflächen zu ermöglichen.

4.4.3 Garagen, Carports und Stellplätze

Das Errichten von Garagen, Stellplätzen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist auch außerhalb der überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht hinter der rückwärtigen Baugrenze bzw. innerhalb der privaten Grünflächen zum angrenzenden Gewässer. Garagen müssen einen Abstand von mind. 6,00 m **zur Grundstücksgrenze der Kreisstraße MSP 28** einhalten.

4.4.4 Abstandsflächen

Es wird festgesetzt, dass die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten sind. Hierdurch entsteht eine rechtlich abgesicherte, eindeutige Abstandsflächenregelung innerhalb des geplanten Baugebietes.

4.4.5 Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

Die festgesetzte Fläche für die Wasserwirtschaft ist von jeglicher Haupt- und Nebenbebauung sowie von abflussbehindernden Einrichtungen freizuhalten. Gemäß Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Aschaffenburg vom 28.04.2020 „*ist eine schädliche Gewässerveränderung oder eine*

nachteilige Beeinflussung der Gewässerunterhaltung nicht zu erwarten, sofern die Gebäude wie geplant im Abstand von min. 20 m vom Gewässer und ordnungsgemäß ausgeführt werden“.

Zäune für Pferdekoppel sind hier jedoch zulässig. Diese sind so zu konstruieren, dass sie im Hochwasserfall kurzfristig abgebaut werden können.

Eine dichte Bepflanzung von Hecken oder Gehölzen ist innerhalb des 20,00 m Abstandes zum Gewässer unzulässig, da im Falle von Hochwasser durch eine derartige Bepflanzung eine Beeinträchtigung des Hochwasserabflusses entsteht sowie Treibgut zurückgehalten wird, das zu einer Veränderung der Hochwasserausdehnung und somit zu Schäden im Bereich eines Gewässerrückstaus führen würde. Somit würde eine solche Bepflanzung den Überschwemmungsraum des Gewässers vergrößern, das Hochwasserrisiko erhöhen und den Abfluss des Wassers behindern.

Die Errichtung von Anlagen im 60-m-Bereich des Esselbaches bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 36 WHG i.V.m. Art. 20 BayWG.

4.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Abgrabungen sind unzulässig. Auffüllungen sind bis maximal 3,00 m und Stützmauern bis zu maximal 1,50 m zulässig. Den Höhenbezugspunkt bildet jeweils das natürliche Gelände.

Im Bereich der Flächen für die Wasserwirtschaft dürfen keine Geländeauffüllungen erfolgen.

Böschungen sind in einem Neigungsverhältnis von 1:1,5 oder flacher auszuführen.

Durch diese Festsetzungen sollen die Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild so gering wie möglich gehalten werden, ohne die Nutzung des Baufeldes durch Böschungsfächen übermäßig einzuschränken. Aufgrund der Topographie des Plangebietes ist jedoch ein Mindestmaß an Geländeänderungen zwingend erforderlich.

An das Nachbargrundstück ist höhentechisch, außer bei Stützmauern, übergangslos anzuschließen.

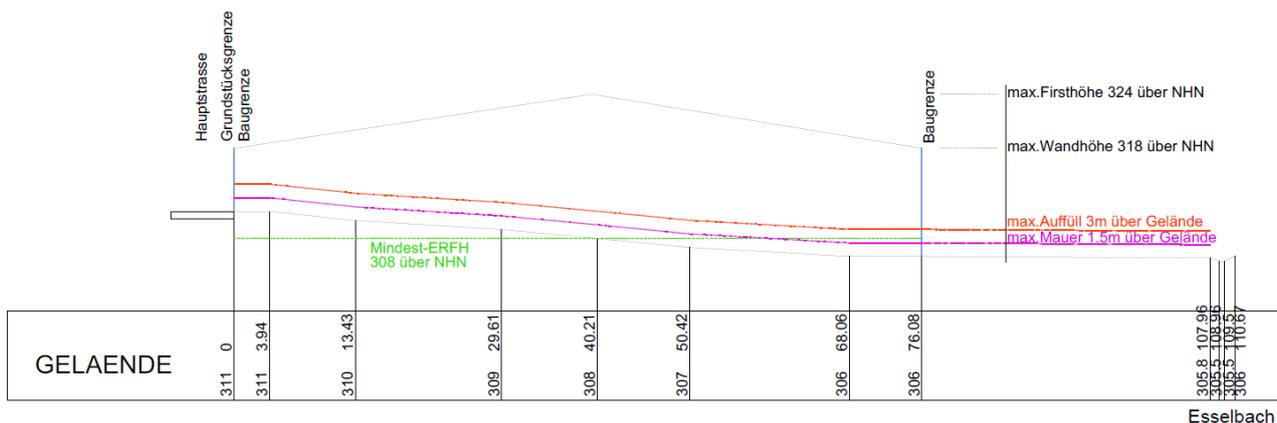


Abbildung 4. Schnitt mögliche Planung

4.6 Bauliche und städtebauliche Gestaltung

4.6.1 Gebäudegestaltung

In Anlehnung an die umgebende Bebauung und deren Bebauungspläne wird die Verwendung von spiegelnden Materialien an der Außenfassade nicht gestattet. Reflektierende Fassadengestaltungen sind nicht zulässig.

Hierdurch wird die Entstehung von deutlich aus der Bebauungsstruktur herausstechenden, dominanten Fassadengestaltungen ausgeschlossen.

Im Interesse des Klimaschutzes und eines nachhaltigen Wassermanagements sind Fassadenbegrünungen zulässig und ausdrücklich erwünscht.

4.6.2 Dachgestaltung

Es wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Satteldächer mit einer Neigung von 25° bis maximal 45° zulässig sind. Nebengebäude, Garagen und Carports können auch mit einem Pultdach oder Flachdach errichtet werden. Hierdurch wird eine an die umgebende Ortsbebauung angepasste Dachlandschaft ermöglicht. Aufgrund der Lage im Altort ist eine an das Ortsbild angepasste Bebauung gewünscht.

Die Dacheindeckungen sind in den Farben Rot bis Rotbraun sowie Anthrazit bis Schwarz auszuführen. Dies entspricht der Farbgestaltung der wesentlichen umliegenden Gebäude und stellt so eine Angleichung an die bestehende Dachlandschaft dar. Unbeschichtete Metalleindeckungen und spiegelnde Materialien auf Dächern sind unzulässig, um negative Auswirkungen auf die Umgebung bzw. eine Kontaminierung des Dachflächenwassers zu vermeiden.

Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen sind zulässig, um die Nutzung von regenerativen Energiequellen zu ermöglichen und zu fördern. Es ist jedoch sicherzustellen, dass eine Blendwirkung **der Fahrzeugführer** auf der Staatsstraße 2312 **und auf der Kreisstraße MSP 28** ausgeschlossen ist. Bei Hauptgebäuden sind Anlagen zur Nutzung der Solarenergie parallel zu den Dachflächen zu errichten. Diese dürfen maximal 15 cm aus der Dachhaut hervorstehen oder müssen in die Dachfläche integriert werden.

Die Begrünung von Dachflächen ist aus ökologischen Gründen sinnvoll und trägt zur Aufwertung des Ortsbildes und zur Verbesserung der Kleinklimasituation im Innerortsbereich bei. Daher wird eine Dachbegrünung ausdrücklich zugelassen.

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° erlaubt. Zulässig sind Giebelgauben und Schleppgauben. Es müssen jedoch bestimmte Abstandsregelungen beachtet werden: Ein Mindestabstand von 1,50 m zum Ortgang und ein Abstand von mindestens 1,00 m zwischen den Gauben sind erforderlich. Die maximale Höhe einer Dachgaube darf 2,50 m nicht überschreiten und ihre Gesamtlänge darf zwei Drittel der Gebäudelänge an der Außenwand nicht übersteigen. Bei giebelständigen Gauben ist eine maximale Breite von 3,00 m zulässig. Zudem muss der Anschnitt der Gauben oder die Firstlinie senkrecht **zur Firstoberkante** gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Diese Festsetzungen orientieren sich einerseits an der umgebenden Bebauung, wodurch sich die entstehenden Dächer in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügen und andererseits an den Anforderungen des energieeffizienten Bauens und im Hinblick auf die zulässige Dachbegrünung und somit auf die positiven Auswirkungen auf das örtliche Kleinklima.

4.6.3 Einfriedung

Eine Errichtung von Einfriedungen ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. So soll den Eigentümern eine Einfriedung ihrer Grundstücke entlang der Grundstücksgrenze ermöglicht werden. Einfriedungen sind gemäß Art. 57 Abs. 1, Nr. 7 a BayBO bis zu einer max. Höhe von 2,0 m, bezogen auf das natürliche Gelände, verfahrensfrei zulässig.

Mauern jeglicher Art sind als Einfriedungen unzulässig. Dies entspricht dem offenen Charakter der umgebenden Bebauung im Altdorf.

Einfriedungen im Bereich der Straßenanbindung sind ab einer Höhe von 1,50 m um 0,5 m zurückversetzt zur Grundstücksgrenze zu errichten, um eine optische Einengung des Straßenraumes zu verringern. Hiervon ausgenommen sind Tür- und Torbereiche.

Der Bereich der privaten Grünfläche ist von dauerhaften abflussbeschränkenden Einfriedungen freizuhalten, um im Falle eines Hochwasserereignisses ein gefahrloses Abfließen zu gewährleisten und eine Aufstauung durch Schwemmgut zu verhindern.

Die Vorbereiche der Einfriedungen sind zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Tür- und Torbereiche. Türen und Tore sind so anzubringen, dass sie nicht gegen die Straße aufgeschlagen werden können.

5. Erschließung

5.1 Verkehrsanbindung

Das geplante Baugebiet „Zur Krone“ wird über die südlich bestehende Ortsstraße (Hauptstraße) angeschlossen. Weitere Anschlüsse an öffentlich Verkehrswege sind nicht vorgesehen.

5.2 Ver- und Entsorgung

5.2.1 Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser soll in den Ortskanal der Gemeinde Esselbach eingeleitet und der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Esselbachgrund zugeführt werden. Eine geregelte Entsorgung und Reinigung entsprechend dem heutigen Stand der Technik ist somit gewährleistet.

Aufgrund der Höhenlage des Planungsbereiches ist davon auszugehen, dass für eine Einleitung in das bestehende Kanalnetz für den nordöstlichen Teilbereich des Planungsgebietes zur Entwässerung der Gebäude und evtl. zur Ableitung von verschmutzten Hofflächenwässern Hebeanlagen erforderlich sind.

Dachflächenwasser soll in Regenauffangbehältern gesammelt und als Brauchwasser bzw. zur Bewässerung genutzt werden. Überschüssiges und unverschmutztes Regenwasser ist nach Möglichkeit vor Ort zu versickern.

Oberflächenwässer von Hofflächen und Zufahrtsflächen sind, entsprechend ihrer anzunehmenden Verschmutzung vor einer örtlichen Versickerung vorzureinigen.

Die Beläge für die Freiflächen wie Stellplätze und Wege etc. sollen mit versickerungsfähigem Material, wie z. B. Öko-Pflaster, Rasenpflaster, Platten mit Versickerungsfugen o. ä. ausgeführt werden.

5.2.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Zur Krone“ ist bereits sichergestellt.

5.2.3 Energieversorgung

Die Energieversorgung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Zur Krone“ ist bereits sichergestellt. Soweit aufgrund der zukünftigen baulichen Nutzung zusätzliche Versorgungseinrichtungen erforderlich werden, sind diese im Rahmen der Gebäudeplanung zu berücksichtigen.

5.2.4 Telekommunikation

Die Anbindung an das Telekommunikationsnetz soll über das bestehende Versorgungsnetz erfolgen. Ein entsprechender Ausbau des Versorgungsnetzes innerhalb des Planungsbereiches erfolgt im Rahmen der baulichen Verwirklichung entsprechend dem tatsächlichen Bedarf.

5.2.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist durch die Firma Kirsch + Sohn, die für die Abfallbeseitigung der Gemeinde Esselbach zuständig ist, bereits sichergestellt.

5.2.6 Altlastenverdachtsflächen

Das Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem ABuDIS enthält für das Planungsgebiet keine Einträge.

Sollten altlastenverdächtige Flächen oder sonstige Bodenverunreinigungen vorgefunden werden, sind Erkundung und ggf. Sanierung mit dem Landratsamt und dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg auf der Grundlage der Bodenschutzgesetze abzustimmen.

5.3 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Die gesamten überplanten Bauflächen sind im Eigentum der Gemeinde Esselbach, sodass eine problemlose Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwarten ist. Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

5.4 Verwirklichung der Baumaßnahme

Die geplanten Baumaßnahmen sollen, abhängig von einem möglichen alternativen Nutzungskonzept, möglichst zeitnah verwirklicht werden.

5.5 Hochwasserschutz / Schutz vor Starkregenereignissen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Die hydraulische Überberechnung des bautechnischen Büro Breunig – Ruess – Schebler vom 01.04.2025, die als Anlage 1 Bestandteil des Bebauungsplanes ist, kommt zu dem Ergebnis, dass die Wasserspiegelhöhe im Bereich des Krone-Areals bei Profil 5 (0+40,0 m) bis Profil 7 (0+60,0 m) zwischen 305,82 müNN und 306,30 müNN beträgt. Unter Berücksichtigung der festgesetzte Baugrenze und der Mindest-Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (ERFH) von 308 m. ü. NHN ist, auch beim Eintreten des Berechnungsereignisses, nicht mit dem Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in die Erdgeschosse zu rechnen.

5.6 Oberbodenschutz

Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten innerhalb des Plangebietes ist die Humusschicht abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme, soweit möglich, wieder einzubauen. Unbelasteter, nicht mehr benötigter Oberboden ist den örtlichen Landwirten zur Auffüllung flachgründiger Ackerflächen anzubieten. Hierbei ist § 12 der Bundes Bodenschutzverordnung und § 202 BauGB zu beachten. Die vorliegenden Böden weisen gemäß Bodenschätzung eine Bodenqualität von LIIb3 46/46 auf und sind daher nur bedingt für eine Bodenverbesserung geeignet. Böden aus dem Bereich des zwischenzeitlich beseitigten Gebäudebestandes sind grundsätzlich nicht zur Aufwertung von landwirtschaftlichen Nutzflächen geeignet. Nicht mehr benötigte Oberböden sind somit gemäß den gesetzlichen Vorgaben fachgerecht zu entsorgen.

5.7 Kampfmittelvorerkundung

In Esselbach besteht kein Kampfmittelverdacht, da keine Kampfhandlungen oder Kampfmittelentsorgungen im Gemeindegebiet bekannt sind.

6. Umweltbericht

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Aus diesem Grund wird das Bebauungsplanverfahren im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, sodass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden kann.

7. Grünordnung / Eingriffsausgleich

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB. Daher gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im nördlichen Teil des Planungsbereiches im Gewässerumfeld befinden sich Bewuchsstrukturen. Diese werden zur Sicherung mit einem Erhaltungsgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen festgesetzt.

Innerhalb der privaten Grünfläche und außerhalb der Baugrenze sollte eine Begrünung angestrebt werden, da sie zur Förderung der Biodiversität beiträgt, das Mikroklima verbessert und durch Transpiration den natürlichen Wasserkreislauf unterstützt. Darüber hinaus trägt eine solche Begrünung zur optischen Aufwertung der Umgebung bei und fördert die nachhaltige Entwicklung des Landschaftsraums. Hier ist zu beachten, dass, wie im Kapitel 4.4.5 erwähnt, eine zusätzliche Erdstellung einer dichten Bepflanzung von Hecken oder Gehölzen, über die bereits bestehenden Bewuchsstrukturen hinaus, innerhalb des 20,00 m Abstandes zum Gewässer unzulässig ist.

Ein baubedingter Ausgleich bzw. weitergehende Festsetzungen sind nicht erforderlich.

8. Artenschutz

Zum Schutz saP-relevanter Tierarten und der Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG greift hier das allgemein gültige Natur- und Artenschutzrecht, das für jedermann verbindlich ist. Eine Ermittlung der tatsächlich betroffenen Tierarten erfolgt in diesem Planungsfall nicht. Um die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen, werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, damit keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Baufeldbeschränkung:

- Der Versiegelungsgrad ist auf das nutzungsbedingte Mindestmaß zu beschränken.
- Das Baufeld ist auf die technisch unbedingt erforderliche Fläche zu beschränken. Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen sind innerhalb der Baugrenze anzulegen.

Bauliche Vermeidungsmaßnahmen:

- Nächtliche Baumaßnahmen sind unzulässig.
- Unzulässigkeit glänzender oder spiegelnder Materialien an den Außenfassaden.
- Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren.

Da es sich um ein ehemals teilweise bebautes Grundstück, das weitestgehend von bestehender Bebauung umschlossen wird und in näherer Nachbarschaft zur Staatsstraße liegt, ist die Wahrscheinlichkeit eines Vorkommens von störungsempfindlichen Arten sehr gering. Durch das geplante Vorhaben erfolgt lediglich während der Bauzeit eine zusätzliche Störung, die durch die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen auf ein vertragliches Minimum beschränkt wird. Somit kann derzeit die Auslösung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Das allgemeine und besondere Artenschutzrecht (§ 39 und § 44 BNatSchG) ist zwingend zu beachten und soll, wenn möglich, durch die Unterstützung von Fachpersonal gewährleistet werden.

9. Schallschutz / Immissionen

Zur Untersuchung der Einwirkung des Verkehrslärms auf das geplante Dörfliche Wohngebiet wird ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das als Anlage 2 Bestandteil des Bebauungsplanes ist. In diesem Gutachten werden die Emissionen, die durch die maßgeblichen Schallquellen Staatsstraße 2312 und **Kreisstraße** MSP 28 an der schützenswerten Bebauung innerhalb des Plangebiets verursacht werden, ermittelt.

Das schalltechnische Gutachten stellt fest, dass die durch die Gemeindestraße MSP 28 an der geplanten, schützenswerten Bebauung verursachten Immissionen sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum die Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten.

Um eine schalltechnische Verträglichkeit der geplanten schützenswerten Bebauung mit der Gemeindestraße zu erreichen, sind folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan mit aufzunehmen:

- Für **Raumaußenflächen in den gekennzeichneten Fassadenbereichen von Aufenthaltsräumen mit tagsüber $L_{r,Tag} > 60$ dB(A) ist ein resultierendes, bewertetes Schalldämmmaß von $R'_{w,res} \geq 42$ dB einzuhalten.**
- Für **von Überschreitungen betroffene Bereiche ist mindestens ein Fenster zur Belüftung von Aufenthaltsräumen (Schlaf- und Wohnräume) auf der schallabgewandten Seite anzuordnen.**
Alternativ ist eine zentrale Gebäudelüftung sowie Fenster mit Festverglasung in Aufenthaltsräumen vorzusehen.
- Freisitze sind in Bereichen mit einem Beurteilungspegel am Tag von $L_{r,Tag} \leq 60$ dB(A) anzuordnen.

10. Denkmalschutz

Auf den geplanten Bauflächen ist kein Bodendenkmal bekannt.

Soweit bei Erdarbeiten Funde von Bodenaltertümern gemäß Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) auftreten, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG unverändert zu belassen.

Ebenso sind im räumlichen Umfeld keine Baudenkmale vorhanden.

11. Baugrundgutachten

Im Rahmen der weiteren Planung ist ein Baugrundgutachten erforderlich.

12. Verfahren

| | | |
|---|------------|--------------------------|
| Aufstellungsbeschluss | am | 25.07.2023 |
| Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | am | 01.08.2023 |
| Annahme- und Auslegungsbeschluss | am | 19.09.2023 |
| Bekanntmachung öffentliche Auslegung | am | 24.10.2023 |
| Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB | vom bis | 02.11.2023 04.12.2023 |
| Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen | am | 30.07.2024 |
| Bekanntmachung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit | am | 26.05.2025 |
| Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Kombination mit § 4a Abs. 3 BauGB | vom bis | 02.06.2025 20.06.2025 |
| Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen | am | 29.07.2025 |
| Bekanntmachung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit | am | |
| Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Kombination mit § 4a Abs. 3 BauGB | vom bis | |
| Satzungsbeschluss | am | |
| Gemeinde Esselbach, | | |

Roos
1. Bürgermeister

Würzburg, 12.09.2023
04.10.2023
04.04.2025
zuletzt geändert am 29.07.2025

Bearbeitung: J. Hernandez

Prüfung: Öchsner

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Berliner Platz 9 | D-97080 Würzburg | Tel. 0931 – 79 44 - 0 | Fax 0931 – 79 44 - 30 | Mail info@r-auktor.de | Web www.r-auktor.de

Abbildungs- und Quellenverzeichnis

| | |
|---|---|
| Abbildung 1: Topographische Übersichtskarte TOP 50 mit Geltungsbereich (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023: BayernAtlas, abgerufen am 17.07.2023 unter: https://v.bayern.de/S9vSN , bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 17.07.2023) | 3 |
| Abbildung 2: Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan (Quelle: Gemeinde Esselbach, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 09.08.2023 | 5 |
| Abbildung 3: Luftbild mit Umgriff (rote Schraffur) (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2022: BayernAtlas, abgerufen am 17.07.2023 unter: https://v.bayern.de/S9vSN , bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 17.07.2023)..... | 6 |
| Abbildung 4. Schnitt mögliche Planung | 9 |