



Markt Elsenfeld  
Landkreis Miltenberg

**Bebauungsplan**  
**„Östlich Kindergarten Abenteuerland“**  
nach § 13 a Absatz 1 Nr. 1

mit Stand vom 09.05.2022

**BESTANDTEILE DER SATZUNG:**

**1. Planzeichnung / Festsetzung durch Planzeichen (M 1:1.000)**

**2. Textteil mit**

- I. Präambel
- II. Satzung (Festsetzungen durch Text)
- III. Begründung

**Planverfasser:**

Gefertigt im Auftrag des Marktes Elsenfeld:

Klingenmeier Beratende Ingenieure  
Büro für Architektur und Ingenieurwesen  
Löhrstraße 1  
D-63916 Amorbach

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN (ohne Maßstab)



## Textteil

### I. Präambel

#### 1. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Planzeichenverordnung** (PlanzVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist.
- **Gemeindeordnung** für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS

2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist.

- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.
- **Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)** vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist.

## 2. Satzungsbeschluss

Die Markt Eisenfeld, Landkreis Miltenberg, beschließt mit **Sitzung vom 17.01.2022** aufgrund von **§ 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie §§ 2, 2a, 8, 9, 10 und 13 BauGB**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, des **Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist, sowie des **Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist, den vorliegenden

## Bebauungsplan „Östlich Kindergarten Abenteuerland“

bestehend aus der Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), den Festsetzungen durch Text und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 09.05.2022 als Satzung.

Der Satzungsbeschluss wurde am 08.07.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit gemäß §10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 08.07.2022 in Kraft getreten.

### Markt Eisenfeld

Eisenfeld, den 11.07.2022



1. Bürgermeister Kai Hohmann



(Siegel)

**Hinweise:**

Gemäß §§ 34 Abs. 6 Satz 2 i.V.m. 10 Abs. 3 BauGB ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan nebst Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann. Insbesondere wird der in Kraft getretene Bebauungsplan gem. § 10a Abs. 2 BauGB auch in das Internet eingestellt bzw. ist auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle sowie unter welcher Internetadresse die Planung eingesehen werden kann.

Zudem ist darin auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 - 42 BauGB hinzuweisen. Die Einbeziehungssatzung wurde gemäß §§ 34 Abs. 6 i.V.m. 13 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wurde weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, noch ein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Weiterhin wurde auch von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB (bzgl. Überwachung erheblicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen) wird nicht angewendet.

## **II. SATZUNG (Festsetzungen durch den Text)**

Nach § 13 a Abs. 1 BauGB erlässt die Markt Eisenfeld folgende Satzung:

### **§ 1 Geltungsbereich**

Die Einbeziehungssatzung wird gebildet durch die beigelegte Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen (innerhalb der mit schwarzen gestrichelten Balken markierten Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs) in Verbindung mit den nachfolgenden Festsetzungen durch Text, jeweils in der Fassung vom 09.05.2022.

Den Planunterlagen ist eine Begründung beigelegt.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen der Grundstücke mit den Flur-Nummern 19, 20, 3157 und 3158, jeweils der Gemarkung Eisenfeld. Die Grenzen für den Geltungsbereich werden gemäß den im beigelegten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt.

Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

Werden innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung Flurstücke aufgelöst, neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die entsprechend zugehörigen Festsetzungen durch Planzeichen und Festsetzungen durch Text bezogen auf den entsprechenden räumlich-flächenhaften Bereich des Plangebietes anzuwenden.

## § 2 Zulässigkeit

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den Festsetzungen des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.05.2022 bzw. soweit für das Gebiet keine entsprechenden Festsetzungen getroffen wurden nach § 34 BauGB.

## § 3 Planliche Festsetzungen

Siehe Lageplan M 1:1000

## § 4 Textliche Festsetzungen

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich (§ 9 BauGB, BauNVO und PlanzVO)

#### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

### B. Planungsrechtliche Festsetzungen für 19, 20, 3157 und 3158 (Gemarkung Eisenfeld) (§ 9 BauGB, BauNVO und PlanzVO)

#### 1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)

1.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 16 – 21 a BauNVO mit max. 0,40 festgesetzt.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird gemäß § 16 – 21 a BauNVO mit max. 1,2 festgesetzt.

1.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird gem.§ 16 Abs. 4 BauNVO mit zwei Vollgeschossen – (II + D) - als Höchstgrenze festgesetzt.

1.3 Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,50 m.

#### 2. Bauweise (§ 22 BauNVO)

2.1 Für den **Teilbereich WA 1** wird eine geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

2.1 Für den **Teilbereich WA 2** wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

#### 3. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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

Bodenzone gewährleistet ist.

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

1. Dachform, Dachneigung, Bedachung

- 1.1 Hauptgebäude sind mit einem geneigten Satteldach auszubilden (Dachneigungsspielraum 35 bis 45°). Aneinander gebaute Hauptgebäude sind in gleicher Dachneigung auszuführen. Als Dacheindeckung sind kleinformatige Dachplatten in roter Farbgebung zu verwenden.
- 1.2 Garagen und Nebengebäude, sowie untergeordnete Anbauten sind mit begrünten Flachdächern, mit einer Dachneigung von 0 - 7°, auszuführen.

**D. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)**

1. Anpflanzungen

- 1.1 Anpflanzungen von hochstämmigen, gebietsheimischen Laubgehölzen. Die Arten sind aus untenstehender Liste auszuwählen

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Bäume	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Espe, Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Obstbäume heimischer Arten und Sorten sowie Wildobst	

- 1.2 Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:  
Bäume als Heister, 2 xv, 150-200cm; Obstbäume mindestens als Hochstamm.
- 1.3 Mit den Baueingabeplänen ist ein Freiflächen- und Grünordnungsplan vorzulegen.

## § 5 Hinweise durch Text

### 1. Abfallentsorgung

- 1.1. Abfallbehältnisse sind an den Abfuhrtagen an der öffentlichen Sammelstraße bereitzustellen

### 2. Niederschlagswasserableitung

- 2.1. 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.
- 2.2. Überschüssiges Niederschlagswasser ist vorrangig in das Grundwasser zu versickern. Notüberläufe der Zisternen in die öffentliche Kanalisation sind zulässig.
- 2.3. Bei einer Versickerung sind die Vorgaben des DWA - Merkblattes M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser", der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENOW) zu beachten.
- 2.4. Bei einer Einleitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOW) zu berücksichtigen.
- 2.5. Sollte die NWFreiV bzw. die TRENOW nicht greifen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen.

### 3. Schutz vor Schäden durch Starkregen

- 3.1. Die Oberkante Rohfußboden ist 25 cm über Geländeoberkante auszubilden.
- 3.2. Alle Gebäudeöffnungen sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. wasserdichte Kelleröffnungen, Lichtschächte, Rückschlagklappen etc.) so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

### 4. Schmutzwasserbeseitigung

- 4.1. Alle anfallenden häuslichen Abwässer sind in das örtliche Kanalnetz einzuleiten. Es ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten) nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließt.

### 5. Umweltschutz

- 5.1. Die Anlage von Steingärten ist nicht zulässig.
- 5.2. Gehölzbeseitigungen sind gemäß § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2

BNatSchG außerhalb der Vogel-Brut- und -Nistzeit (außerhalb der Zeit vom 01.03.-30.09.) durchzuführen.

5.3. Der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist zu beachten. Lebensstätten besonders geschützter Arten sind gemäß § 44 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BNatSchG ganzjährig geschützt. Dementsprechend sind Bäume vor ihrer Fällung durch eine fachkundige Person auf mögliche Lebensstätten zu überprüfen.

6. Altlasten und Bodenschutz

6.1. Sollten bei Erdarbeiten organoleptische (z.B. optische, geruchliche) Auffälligkeiten festgestellt werden, sind die Kreisverwaltungsbehörde und das Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zu verständigen.

6.2. Bei Erdarbeiten erschlossener wertvoller Mutterboden ist seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwertung zuzuführen.

7. Wasserversorgung und Grundwasserschutz

7.1. 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.

7.2. Versickerungen dürfen ausschließlich über die belebte Oberbodenzone erfolgen. Alle anfallenden häuslichen Abwässer sind in eine dichte Sammelentwässerung einzuleiten.

8. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur in sockelloser Ausführung bis maximal 1,6 m Höhe zulässig.

**§ 6 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

**MARKT ELSENFELD**

Elsensfeld, den 11.07.2022



(Siegel)

.....  
1. Bürgermeister Kai Hohmann



### III. BEGRÜNDUNG

#### 1. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

Planungsanlass ist die beabsichtigte Nachverdichtung mit familiengerechtem Wohnraum innerhalb der gewachsenen Siedlungsstruktur.

Das Areal selbst ist derzeit bereits bebaut und liegt innerhalb der bebauten innerörtlichen Fläche.

Die bauplanungsrechtliche Beurteilung muss für die betreffenden Flurnummern derzeit nach § 34 BauGB erfolgen.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete, städtebaulich verträgliche Bebauung im Zuge der zu schaffen, beabsichtigt die Markt Eisenfeld einen Bebauungsplan aufzustellen.

Eine Bebauung der Grundstücke ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Nachbarbebauung ortsplanerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur.

Mit der innerörtlichen Nachverdichtung soll familienfreundliches Bauland für den örtlichen Bedarf geschaffen werden.

Die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB für die Aufstellung der Satzung sind erfüllt (weniger als 20 000 Quadratmetern).

#### 2. Erschließung

##### Verkehr:

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die angrenzenden Gemeindestraßen (Friedhofstraße, Wilhelm-Klug-Straße) gesichert. Die Zufahrt von der Wilhelm-Klug-Straße über die Flur-Nr. 3157 wird im Rahmen eines Überfahrtrechts mit einer entsprechenden Grunddienstbarkeit privatrechtlich geregelt.

##### Wasser:

Die Trinkwasserversorgung ist durch den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz gesichert.

Die Löschwasserversorgung ist über die gemeindliche Löschwasserleitung gesichert.

### **Abwasser:**

Die Abwasserentsorgung ist über die gemeindliche Ortskanalisation (Mischwasserverfahren) gesichert.

Anfallendes Niederschlagswasser wird getrennt von häuslichem Abwasser beseitigt. Die Speicherung in Zisternen ermöglicht die Nutzung zur Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung).

Überschüssiges Niederschlagswasser ist wird vorrangig in das Grundwasser versickert. Erst die Notüberläufe der Zisternen wird an die öffentliche Mischwasserkanalisation angeschlossen.

### **Elektro:**

Die Stromversorgung ist durch das Leitungsnetz der Bayernwerke sichergestellt.

### **Abfall:**

Die Abfallbeseitigung wird vom Landkreis Miltenberg übernommen. Die Abfallbehälter sind dabei an den Abfuhrtagen an den öffentlichen Straßen bereitzustellen.

## **3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

### **Bestandsaufnahme und Bewertung**

Gemäß § 18 Abs. 2 S. 1 BNatSchG ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß §§ 14 bis 17 BNatSchG auf Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB nicht anzuwenden und entfällt.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB entsprechend. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Somit wird keine Umweltprüfung durchgeführt und kein Umweltbericht erstellt.

**Planung:**



**Klingenmeier Beratende Ingenieure**  
Büro für Architektur und Ingenieurwesen  
Löhrstraße 1  
63916 Amorbach

Amorbach, den 29.06.2022

Unterschrift