



**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLAN**

ART DER BAULICHEN NUTZUNG nach § 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GFZ Geschosflächenzahl, z.B. 1,2
- GRZ Grundflächenzahl, z.B. 0,4
- II+D Zahl der Vollgeschosse
- WH Max. Wandhöhe

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- O Offene Bauweise
- g Geschlossene Bauweise
- △ Einzelhäuser zulässig
- △ D Nur Doppelhäuser zulässig

- Baulinie
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Einfahrtsbereich

GRÜNLÄCHEN nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- Anpflanzen: Einzelbäume
- Grünfläche - Privat

PLANZEICHEN FÜR GESTALTERISCHE FESTSETZUNG

- z.B. 35°-45° Dachneigung (in Altgrad), untere und obere Grenze
- SD Satteldach
- FD Flachdach
- Firstrichtung

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
- Zweckbestimmung:
- ST Stellplätze
- GA Garagen
- Grenze des Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

HINWEISE (Planzeichen und Einschriften ohne Normcharakter)

- Bestehende Grundstücksgrenze
- z.B. 3157 Flurstücksnummer
- Bestehende Gebäude
- — — — — Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

**Präambel der gültigen Rechtsvorschriften**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzonenverordnung (PlanZV) 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 2132-1-8), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2023-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 386) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist.

**Verfahrensvermerk**

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 11.12.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.02.2024 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.11.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a Abs. i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.02.2024 bis 20.03.2024 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.11.2023 wurde mit der Begründung im vereinfachten Verfahren gem. § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.02.2024 bis 20.03.2024 öffentlich ausgestellt.
4. Der Markt Eisenfeld hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Eisenfeld, den \_\_\_\_\_ (Siegel)

(Kai Hohmann, 1. Bürgermeister)

5. Ausgefertigt

Eisenfeld, den \_\_\_\_\_ (Siegel)

(Kai Hohmann, 1. Bürgermeister)

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ gem. § 10 Abs. 3 Hs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Eisenfeld, den \_\_\_\_\_ (Siegel)

(Kai Hohmann, 1. Bürgermeister)



**MARKT ELSENFELD**  
LANDKREIS MILTENBERG

**1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN**

"Östlich des Kindergartens Abenteuerland"  
Aufstellung nach § 13 BauGB



Vorhaben: B-Plan Östlich Kindergarten Abenteuerland in Eisenfeld			
Auftraggeber: Markt Eisenfeld, Marienstraße 29, 63820 Eisenfeld		Plan Nr.: 1	LÖSUNGSPARTNER • 63816 Amorbach, Tel: 09373 202210 • Fax: 09373 202211 info@klingemeier.com • www.klingemeier.com
Maßstab: 1:250	Planinhalt: Planzeichen und textliche Festsetzungen	Tag: 22.11.2023	Name: Klingemeier
		Gezeichnet: 22.11.2023	Büchler
		Geprüft: 15.02.2024	Klingemeier

**Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise**

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich** (§ 9 BauGB, BauNVO und PlanZVO)
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1- 15 BauNVO)
  - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
- B. Planungsrechtliche Festsetzungen** (§ 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 Geschosflächenzahl (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
  - 1.4 Die Abstandsflächen der Giebelwände im WA 1 betragen 3m (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB 2a.)
  - 1.5 Die Grundfläche von Garagen und Abstellflächen darf je Flurstück max. 55m² betragen.
  2. Bauweise (§ 22 BauNVO)
  - 2.1 Für den Teilbereich WA 1 wird eine geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
  - 2.2 Für den Teilbereich WA 2 wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
  3. Flächen für Stellplatz (§ 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 geeigneten Satteldach auszubilden (Dachneigungsspielraum 35 bis 45°). Aneinander gebaute Hauptgebäude sind in gleicher Dachneigung auszuführen. Als Dacheindeckung sind kleinformige Dachplatten in roter Farbgebung zu verwenden.

- 1.2 Garagen und Nebengebäude, sowie untergeordnete Anbauten sind mit begrünten Flachdächern, mit einer Neigung von 0-7°, auszuführen.
- D. Festsetzungen zur Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
3. Anpflanzung von hochstämmigen, gebietsheimischen Laubgehölzen entsprechend vorhandener Pflanzliste.  
Die Arten sind aus untenstehender Liste auszuwählen.

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

Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:  
Bäume als Heister, 2 xv, 150-200cm; Obstbäume mindestens als Hochstamm

- § 5 Hinweise durch Text**

  1. Abfallentsorgung
  - 1.1. Abfallbehälter 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 (TRENGW) 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 (TRENÖG) zu berücksichtigen.
- 2.5. Sollte die NWFreiV bzw. die TRENÖG 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 Außenangelegungen) 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
- 8.1. Einfriedungen sind nur in sockelloser Ausführung bis maximal 1,6 m Höhe zulässig.