

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs.1 BauGB, BauNVO)

1.1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO)

MI 1 Mischgebiet (MI 1) gem. § 6 BauNVO

1.2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
Füllschema der Nutzungsschablone:

MI 1	III	Gebietsart	Vollgeschosse
GRZ=0,6	SD, FD	Grundflächenzahl	Dachform
s. textl. Festst.	s. textl. Festst.	Wandhöhe	Dachneigung

1.2.1. **Höhe der baulichen Anlage** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 Abs. 1 BauNVO)

Bestandsgebäude:
Die maximal zulässige Wandhöhe für untergeordnete Bauteile (z. B. Treppenhaus) beträgt 10,0 m.

Neubauten:
Die maximal zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude beträgt 6,50 m.
Die maximal zulässige Wandhöhe für untergeordnete Bauteile beträgt 9,0 m.

Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante vorhandenem Gelände bis Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit Dach bzw. Oberkante Attika.

Der Bezugspunkt für die festgesetzten Wandhöhe ist:
Bestandsgebäude: die Oberkante Gehweg in Gebäudemitte an der Straßenbegrenzungslinie
Neubauten: das natürliche Gelände in Gebäudemitte im Bereich des Hauseingangs

1.2.2. **Grundflächenzahl** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
Die max. zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,6.

1.2.3. **Zahl der Vollgeschosse** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO)
Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig (2 Geschosse + ausgebautes Dachgeschoss)

1.3. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1, 2 u. 4 BauNVO)
o offene Bauweise

1.4. **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

— Baugrenze neu
— Baugrenze alt
— Baulinie alt/neu

Außerhalb der Baugrenzen sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

1.5. **Nebenanlagen und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

1.6. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie

1.7. **Schutzgut Boden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Um überflüssige Erdmassenbewegungen zu vermeiden, ist bei der Planung künftiger Bauvorhaben eine Anpassung an den Geländeverlauf verpflichtend.
Ab- und Auffüllungen in geringem Umfang zur Herstellung von ebenen Teilbereichen wie z. B. Terrassen, Spielflächen etc. sind zulässig.

Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu treffen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Haufwerke von Oberboden und Unterboden dürfen nicht schädlich verdichtet und daher nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden.

Der belebte Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer Nutzung zuzuführen.

Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Es wird empfohlen, hierfür von einem qualifizierten Fachbüro bereits im Vorfeld ein Bodenmanagementkonzept mit Massenbilanz (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 KrWG i. V. m. Art. 1 und 2 BayAbfG) erstellen zu lassen.

Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z.B. § 6-8 BBodSchV, LAGA M20 1997 sowie DepV).

1.8. **Oberflächenbefestigung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. Art. 7 BauBO)
Stellplätze, Zufahrten und Wege sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist. Grundsätzlich ist die Flächenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken.

Zur Schonung unserer Ressourcen sind zur Befestigung der Stellplätze und der Zuwegung vorrangig güteüberwachte Recycling-Baustoffe (RC-Baustoffe) zu verwenden. Informationen sind unter www.rc-baustoffe.bayern.de zu finden. Beim Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in ein technisches Bauwerk sind die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) einzuhalten. Es wird insbesondere auf etwaige Anzeigepflichten nach § 22 ErsatzbaustoffV hingewiesen.

1.9. **Grundwasserschutz** (§ 9 Abs. 20 BauGB)
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.

1.10. **Rückhaltung des Oberflächenwassers** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Anfallendes Niederschlagswasser ist getrennt von häuslichem Abwasser zu beseitigen. Der Einbau einer Zisterne zur Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser wird empfohlen. Überschüssiges Wasser ist über einen Anschluss an den Mischwasserkanal zu entwässern.

1.11. **Wild abfließendes Wasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Der Schutz von Gebäuden vor wild abfließendem Wasser obliegt dem Grundstückseigentümer. Die Gebäude sind bis mind. 25 cm über der Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

1.12. **Artenschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Vor Abriss oder Umbauarbeiten an Gebäuden sowie vor Gehölzrückschnitten oder Gehölzbeseitigungen sind die betroffenen Bereiche durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von europarechtlich geschützten Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und deren gesetzlich geschützten Lebensstätten hin zu kontrollieren. Bei bestätigtem Vorkommen ist vor Maßnahmenbeginn die untere Naturschutzbehörde Miltenberg zu kontaktieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

1.13. **Ausschluss fossiler Energieträger** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)
Zur Verbesserung der Luftqualität dürfen in Verbrennungsanlagen Kohle, Öl und Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken, noch zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden.

1.14. **Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

2.1. **Dachform**
Hauptgebäude: Satteldach
Untergeordnete Bauteile u. Nebenanlagen: Satteldach, Flachdach

2.2. **Dachneigung**
Hauptgebäude (Mechenharder Straße): Satteldach 45° - 52°
Untergeordnete Bauteile: Satteldach 30° - 47°
Flachdach 0° - 2°

Hauptgebäude im rückwärtigen Baufenster: Satteldach 30° - 47°
Untergeordnete Bauteile: Satteldach 30° - 47°
Flachdach: 0° - 2°

3. Hinweise

3.1. **Planzeichen und Einschriebe ohne Normcharakter**

Gebäude Bestand
Grundstücksgrenze lt. Kataster
Bemaßung in Meter
Flunummer lt. Kataster
Höhenlinien aus Befliegung

3.1. **Artenschutz**
Gehölzrückschnitte und -beseitigungen (Rückschnitt-, Rodungs- und Fällarbeiten) sind gemäß § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brut- und Nistzeit, also nur innerhalb der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar, zulässig.

3.2. **Denkmalschutz**
Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans "Ortskern Schippach"

Verfahrensvermerk:

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 23.03.2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 23.03.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 23.03.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

4. Der Markt Eisenfeld hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom _____ die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Eisenfeld, den _____
(Markt)

(Kai Hohmann, 1. Bürgermeister)

5. Ausgefertigt

Eisenfeld, den _____
(Markt)

(Kai Hohmann, 1. Bürgermeister)

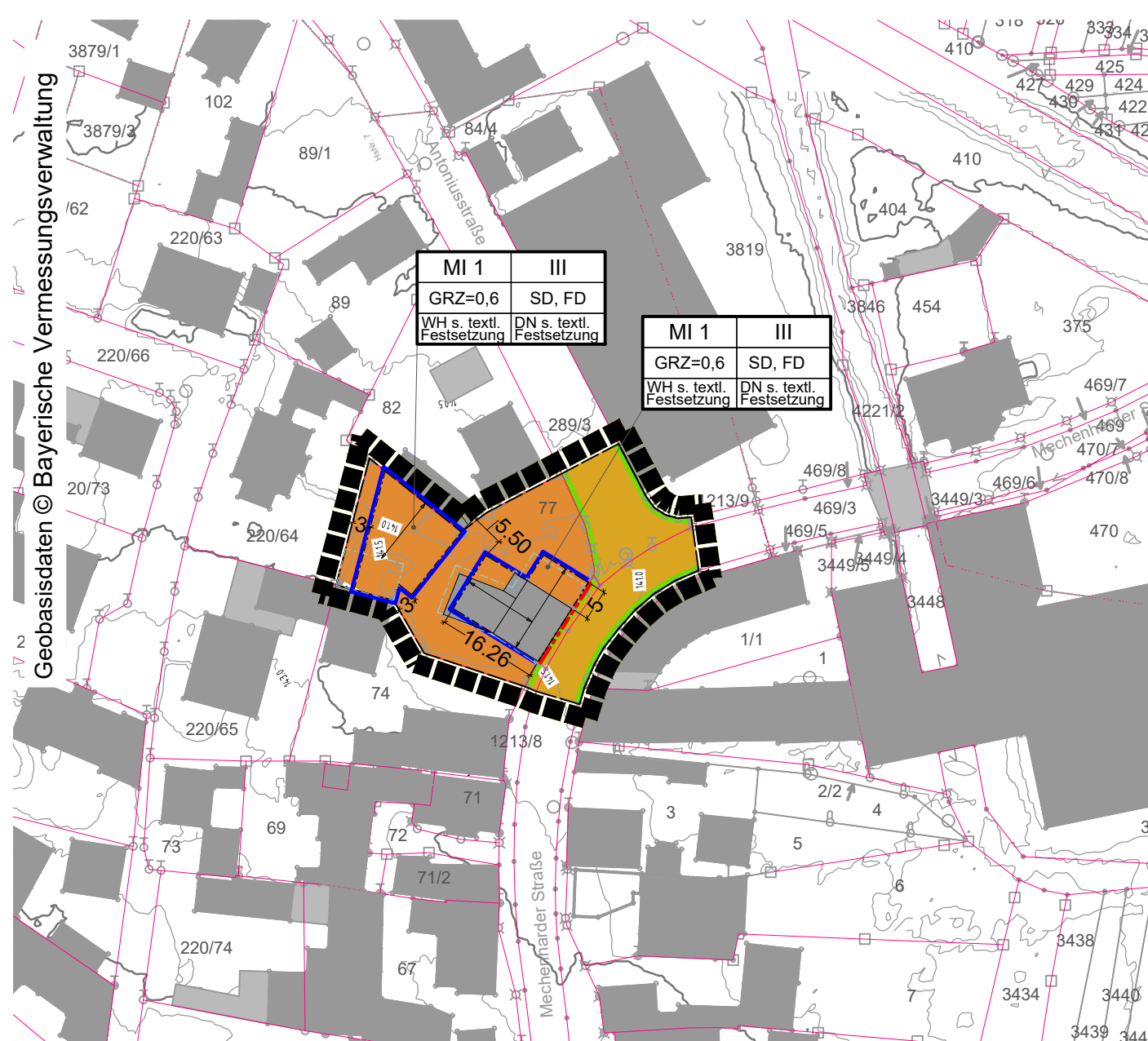
6. Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktgemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Eisenfeld, den _____
(Markt)

(Kai Hohmann, 1. Bürgermeister)

Revision

Idx.	gez.	Ausgabedat.	Änderung



Rechtsgrundlagen

- Das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 G zur Beschleunigung des Ausbaus von Geothermieanlagen, Wärmepumpen und Wärmespeichern sowie zur Änd. des BauGB und des BImSchG vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
- Die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änd. weiterer Vorschriften vom 3.7.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Die **Planzeichenvverordnung** (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 G zur Umsetzung von Vorgaben der RL (EU) 2023/2413 für Zulassungsverfahren nach dem BImSchG und dem WHG sowie für Planverfahren nach dem BauGB und dem ROG, zur Änd. des WaStrG und zur Änd. des WindBG vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- Die **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699).
- Das **Bundes-Bodenschutzgesetz** (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 G zur Änd. des UmweltschadensG, des UmweltinformationsG und weiterer umweltrechtlicher Vorschriften vom 25.2.2021 (BGBl. I S. 306).
- Das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 Viertes Bürokratienotendringsgesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- Das **Bayerische Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254).
- Das **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 4 G zur Beschleunigung des Ausbaus von Geothermieanlagen, Wärmepumpen und Wärmespeichern sowie zur Änd. des BauGB und des BImSchG vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

Bebauungsplan

Nach §13a Baugesetzbuch

1. Änderung des Bebauungsplans "Ortskern Schippach"

in 63820 Eisenfeld, Landkreis Miltenberg

Entwurf vom 23.03.2026

M1:1000

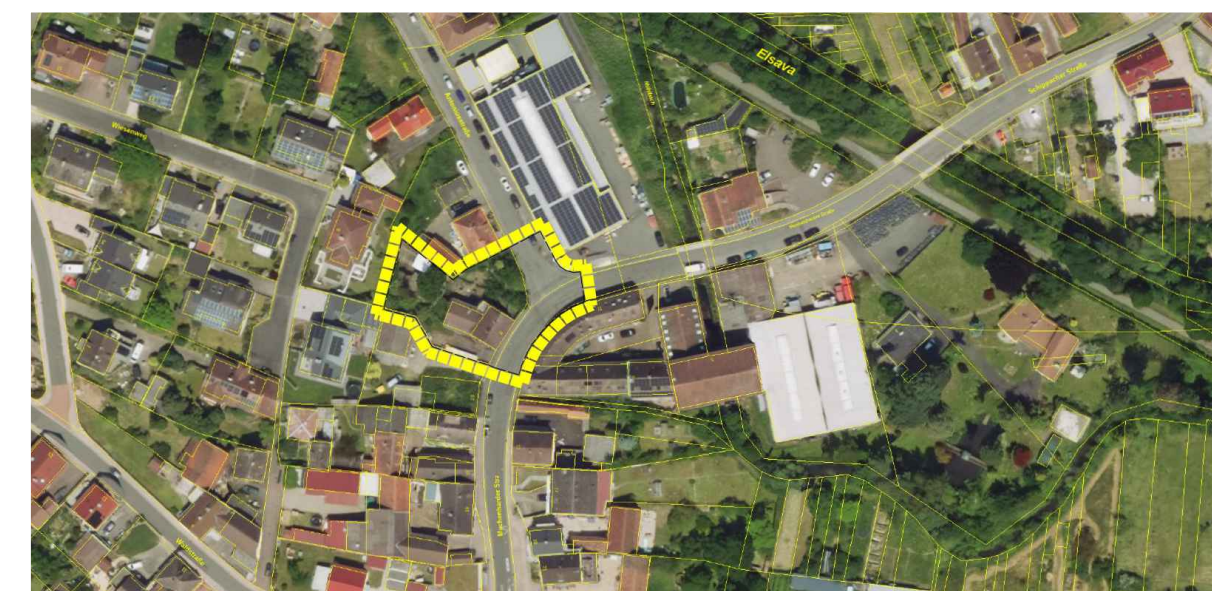


Abb.: Luftbild mit Parzellarkarte und gelber Kennzeichnung des Geltungsbereichs ohne Maßstab (Quelle: Bayernatlas)



Auftraggeber:
Markt Eisenfeld
Marienstraße 29
63820 Eisenfeld

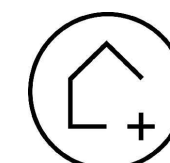


Bauleitplanung vom 23.03.2026:

Peter Farrenkopf
Architekt

JE ARCHITEKTEN +

BREITENBACH · FARENKOPF · RAUCH · SCHWARZ · ARCHITEKTEN PartG mbB



Erfstraße 31a
63927 Bürgstadt
Telefon 09371/4080-0
E-Mail info@je-architektenplus.de