

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)
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
	Bereich ohne Ausfahrt Im Bereich der Flurstücksgrenze, die das Flurstück 77 von der öffentlichen Fläche "Mechenharder Straße" trennt, sind Ausfahrten unzulässig.

- 1.7 Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

	Oberirdische Freileitung mittels Dachständer 0,4 kV (Bayern Netz GmbH)
--	--

- 1.8 Schutzgut Boden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Um überflüssige Erdbmassenbewegungen 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 der §§ 6 - 8 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. Ar.t 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, DepV sowie ErsatzbaustoffV).

- 1.9 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.

- 1.10 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.

- 1.11 Rückhaltung des Oberflächenwassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Anfallendes Niederschlagswasser ist getrennt von häuslichem Abwasser zu beseitigen.
Der Einbau einer Zisterne mit einem Mindestfassungsvermögen von 5 m³ je Wohngebäude zur Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist verpflichtend. Überschüssiges Wasser ist über einen Anschluss an den Mischwasserkanal zu entwässern.

- 1.12 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.

- 1.13 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. Der Unteren Naturschutzbehörde Miltenberg ist ein Bericht über die Kontrolle vorzulegen.

- 1.14 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.

- 1.15 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°
Satteldach 30° - 45°
Untergeordnete Bauteile: Flachdach 0° - 2°
- Hauptgebäude im rückwärtigen Baufenster: Satteldach 30° - 47°
Untergeordnete Bauteile: Satteldach 30° - 45°
Flachdach: 0° - 2°

3. Hinweise

- 3.1 Planzeichen und Einschriebe ohne Normcharakter

	Gebäude Bestand		Bemaßung in Meter
	Grundstücksgrenze lt. Kataster		Flummer 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.

- 3.3 Immissionsschutz
Es wird empfohlen, schutzbedürftige Wohnräume (Schlafräume, Kinderzimmer) im östlichen Baufenster an der, der Mechenharder Straße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Auf die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan "Ortskern Schippach" wird hingewiesen.

- 3.4 Bodenschutz
Sollten sich konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, ist der Verantwortliche nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) verpflichtet, die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg unverzüglich zu informieren.

- 3.5 Brandschutz
Werden Gebäude mit einer Brüstungshöhe der zum Anleiten vorgesehenen Fenster oder Stellen von mehr als 8 Metern errichtet, dann ist der zweite Rettungsweg aus den Nutzungseinheiten baulich sicherzustellen, sofern bei dem betreffenden Objekt der Einsatz eines Hubrettungsfahrzeugs nicht in Betracht kommt. Soll der Rettungsweg über Leitern sichergestellt werden, sind entsprechende Zu- und Durchfahrten zu den Gebäuden sicherzustellen. Es müssen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge vorhanden sein, die jederzeit erreichbar und erkennbar sind. Eventuell vorhandener oder zu pflanzender Bewuchs darf die Anleiterbarkeit notwendiger Stellen an den Gebäuden nicht beeinträchtigen.

Mögliche notwendige Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge sind im Zuge der Baugenehmigung nachzuweisen.

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

Verfahrensvermerk:

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 15.09.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 27.03.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 16.01.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.03.2026 bis 30.04.2026 beteiligt.

3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 16.01.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.03.2026 bis 30.04.2026 öffentlich ausgelegt.

4. Der Markt Eisenfeld hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 15.06.2026 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 08.05.2026 als Satzung beschlossen.

Eisenfeld, den 16.06.2026
(Markt)
(Kai Hohmann, 1. Bürgermeister)

5. Ausgefertigt
Eisenfeld, den 17.06.2026
(Markt)
(Kai Hohmann, 1. Bürgermeister)

6. Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am 26.06.2026 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 29.06.2026
(Markt)
(Kai Hohmann, 1. Bürgermeister)

Revision

Idx.	gez.	Ausgabedat.	Änderung
01	JB	08.05.2026	Änderung zum Satzungsbeschluss

Bebauungsplan

Nach § 13a Baugesetzbuch

1. Änderung des Bebauungsplans "Ortskern Schippach"

in 63820 Eisenfeld, Landkreis Miltenberg

Ausarbeitung vom 08.05.2026

M1:1000

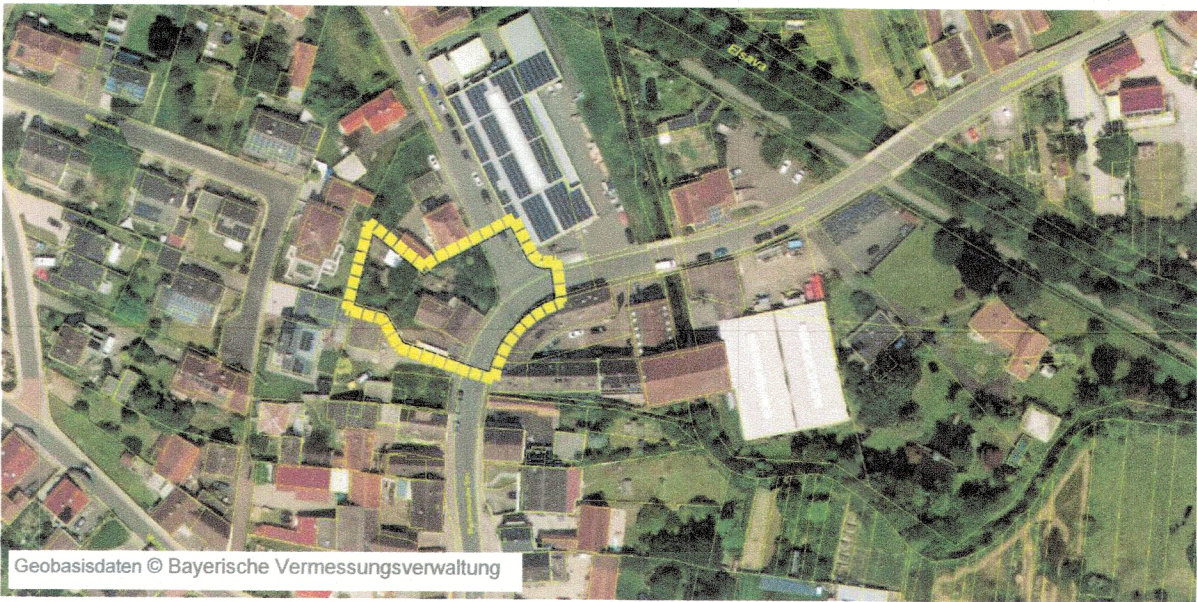


Abb.: Luftbild mit Parzellarkarte und gelber Kennzeichnung des Geltungsbereichs ohne Maßstab (Quelle Bayernatlas)

Auftraggeber:
Markt Eisenfeld
Marienstraße 29
63820 Eisenfeld

Bauentscheidung vom 27.03.2026
Peter Farrenkopf
Architekt

JE ARCHITEKTEN +
BREITENBACH · FARRENKOPF · RAUCH · SCHWARZ · ARCHITEKTEN PartG mbB

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

