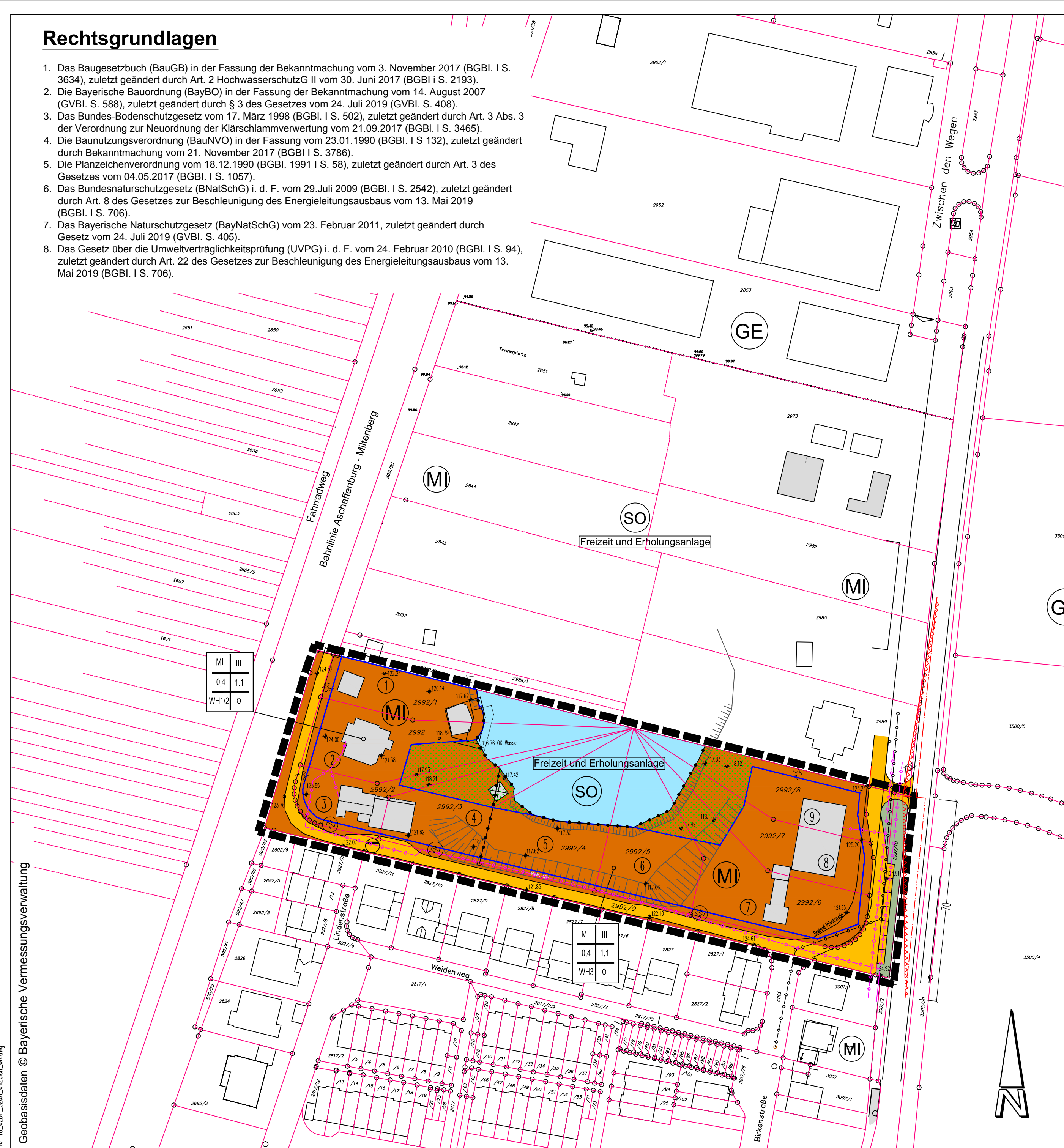


## Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 Hochwasserschutz II vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193).
- Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408).
- Das Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung zur Neuordnung der Klärschlammverwertung vom 21.09.2017 (BGBl. I S. 3465).
- Die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes zur Beschleunigung des Energieleitungsbaus vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).
- Das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 405).
- Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes zur Beschleunigung des Energieleitungsbaus vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).



## Zeichenerklärung

### Planzeichen für die Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

**MI** Mischgebiet gem. § 6 BauNVO mit Nutzungsausschlüssen gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 sind unzulässig.

**SO** Sondergebiete, die der Erholung dienen gem. § 10 BauNVO Freizeit und Erholung - Wasserfläche privat -

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
max. Wandhöhe	Bauweise

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

o offene Bauweise

— Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

— Straßenverkehrsflächen - Privatstraße

— Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

5. Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

— Abwasser, Pumpenschacht

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

— Abwasserkanal, Wasserleitung Markt Eisenfeld, Gasleitung (Gasuf)

— Telekomleitung

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

— private Grünflächen Die bestehende Uferbegrenzung ist zu erhalten und zu pflegen

— private Grünfläche

8. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

— vorhandene Seefläche - privat -

9. Sonstige Planzeichen

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

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

**Hinweise**

— Gebäude / Anlagen Bestand

— bestehende Grundstücksgrenze

— Bsp. Flurstücksnummer

— Geländehöhen Bestand ü. NN

— Bauplatznummer

— 1300/22

— 140,24

— 1

## Textteil

### Planungsrechtliche Festsetzungen

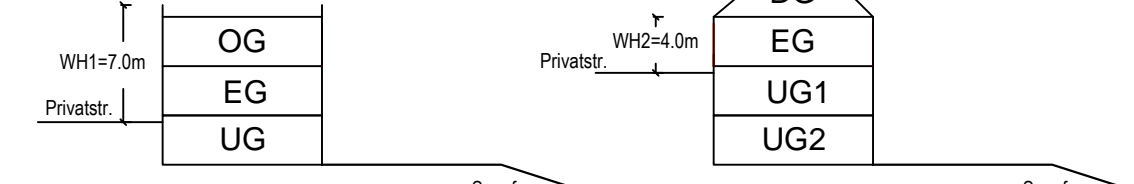
1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse Die Zahl der Vollgeschosse wird den Planeintragungen entsprechend mit III als Höchstgrenze festgesetzt.

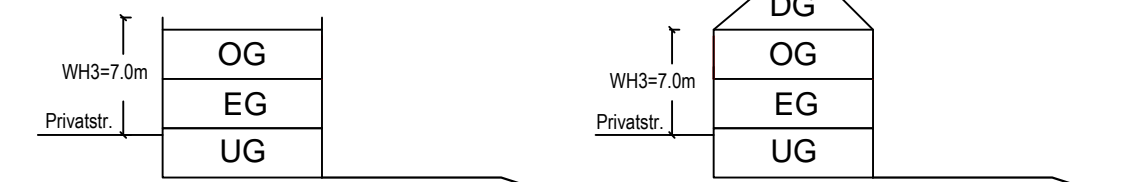
Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)  
GRZ 0,4 max. zulässige Grundflächenzahl  
GFZ 1,1 max. zulässige Geschossflächenzahl

Höhe der baulichen Anlage

Bauplatznummer (1-4):



Bauplatznummer (5-9):



WH 1: max. zul. Wandhöhe bergseits 7.0 m über Gelände. Sockelhöhe max. 0,5 m über Gelände.  
WH 2: max. zul. Wandhöhe bergseits 4.0 m über Gelände. Sockelhöhe max. 0,5 m über Gelände.  
WH 3: max. zul. Wandhöhe bergseits 7.0 m über Gelände. Sockelhöhe max. 0,5 m über Gelände.  
Als Wandhöhe gilt das Maß von Oberkante des vorhandenen natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Wandfläche mit der Dachhaut bei geneigten Dächern und bis Oberkante Attika bei Flachdächern.

2. Sichtfelder

Die im Plan eingetragenen Sichtfelder 3/70 sind von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Stapel, Einfriedungen und Ablagerungen über 0,80 m Höhe über OK Straße freizuhalten.

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

1. Dachform

Die Hauptbaukörper sind mit geneigtem Dach oder Flachdach auszuführen.

2. Dachneigung

0° bis 45° bei Hauptgebäuden und Nebengebäuden.

3. Fußbodenhöhe

Die Oberkante Fertigfußboden Untergeschoss wird für die Flurnummer 2992/4 und 2992/5 auf mindestens 118,00 ü. NN festgesetzt.

4. Abstandsflächen

Für die Bereiche in denen keine Vermaßung vorgenommen wurde gilt Art. 6 BayBO. Sofern im Plan mittels Maßzahl (im Kreis) andere Abstandsflächentiefen festgesetzt wurden gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO.

5. Genehmigungsverfahren

Das Genehmigungsverfahren für handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben wird gem. Art. 58 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 81 Abs. 2 BayBO ausgeschlossen. Für diese Bauvorhaben im Änderungsbereich ist eine Baugenehmigung zu beantragen.

6. Naturschutz

Wird der Eingriff während der Brutzeit der Vögel (März bis August) begonnen, ist sicher zu stellen, dass sich im Eingriffsbereich keine brütenden Vögel befinden. Soweit Gehölzbestände dauerhaft entfernt werden, sind diese durch Neupflanzungen zu ersetzen (Nistgelegenheiten für zweigbrütende Vogelarten).

Hinweise

Bodenfunde:

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archaische Fundstellen angeschnitten werden oder Funde (Geräte, Gefäßscherben etc.) gemacht werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege gem. Art. 8 DStGH unverzüglich zu benachrichtigen.

Immissionsschutz

Emmissionen Bahnanlage Deutsche Bahn AG Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers und sonstigen Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinträchtigungen und dergleichen die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnverkehr ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

Naturschutz

Gehölzerodungen und -rückschnitte sind in der Zeit vom 01. März bis 30. September gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 nicht zulässig.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes

"Zwischen den Wegen Nord"

## Markt Eisenfeld Landkreis Miltenberg

### 7. Bebauungsplanänderung "Zwischen den Wegen Nord" für den Teilbereich von Fl.Nr. 2992 bis 2992/8 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB M 1:1000

Entwurf zur Bebauungsplanänderung 19.09.2019	Nr. Geändert :	Änderung

- Der Markt Eisenfeld hat in der Sitzung vom 18.02.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf zur Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB in der Fassung vom 19.09.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgestellt.
- Zu dem Entwurf zur Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB in der Fassung vom 19.09.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Markt Eisenfeld hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom ..... die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.  
Eisenfeld, den ..... (Markt) (Siegel)  
..... (Matthias Luxem, 1. Bürgermeister)
- Ausgefertigt  
Eisenfeld, den ..... (Markt)  
..... (Matthias Luxem, 1. Bürgermeister)
- Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung 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. Die Bebauungsplanänderung 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 wird hingewiesen.  
Eisenfeld, den ..... (Markt) (Siegel)  
..... (Matthias Luxem, 1. Bürgermeister)