



Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes zur Änderung des Bayerischen Immissionsschutzgesetzes und weiterer Rechtsvorschriften vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286).
- Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes zur Änd. des Umweltschadensgesetzes, des Umweltinformationsgesetzes und weiterer umweltrechtlicher Vorschriften vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 10 KitafinanzhilfenänderungsG vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020).
- Das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352).
- Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), neu bekannt gemacht in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540).

Zeichenerklärung

Planzeichen für die Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO; § 11 Abs. 1 BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet WA (gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
----	--
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4, Abs. 4 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone:			
WA	III+D	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
0,4	0,8	Grundfläche	Geschossflächenzahl
o	△	Bauweise	Bauweise
- Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

—	Baugrenze
---	-----------
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

■	Verkehrsfläche
---	----------------
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** Umgrenzung v. Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25, Abs. 6 BauGB)

○	Anpflanzen von Bäumen	■	Landschaftsschutzgebiet "Spessart"
○	Erhaltung von Bäumen		
- Sonstige Planzeichen**

SP1	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze bzw. Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
---	Leitungsrecht für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
■	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise

- | | | | |
|------|---------------------------|---|-----------------|
| ■ | Gebäude Bestand | ■ | Gebäude neu |
| --- | Grundstücksgrenze Bestand | ■ | Gebäude Abbruch |
| 4307 | Flurstücknummer | → | Firstrichtung |
| --- | Grundstücksgrenze geplant | | |

Textteil

- Planungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 BauGB, BauNVO)
 - Zahl der Vollgeschosse** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

III + D	Zahl der Vollgeschosse
-	hangseitig eingeschossig
-	talseitig eingeschossig
-	zusätzlich ausgebautes Dachgeschoss, auch als Vollgeschoss im Sinne der BayBO, zulässig.
 - Schutzgut Boden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Um überflüssige Erdmassenbewegungen zu vermeiden, ist bei der Planung künftiger Bauvorhaben eine Anpassung an den Geländeverlauf anzuraten.

Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie (§ 6 KrWG) Bodenaushub zunächst zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertung- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 Stand 1997 sowie DepÄV) maßgeblich und die Abnehmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen. Hier empfiehlt sich eine frühzeitige Einbeziehung in die Planung und entsprechende Vorerkundungsmaßnahmen.

Anfallender, nicht kontaminierter Bodenaushub sollte vorrangig wieder an dem Ort, an dem er ausgehoben wurde, wiederverwendet werden. Ist dies nicht möglich, ist eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung des Bodenaushubs in räumlicher Nähe anzustreben.

Beim Erdaushub ist der Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen.

1.3 Grundwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 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.

1.4 Oberflächenbefestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. Art. 7 BayBO, § 23 Abs. 5 Nr. 2 BauNVO)
Stellplätze, Zufahrten und Wege sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist. Im Zuge von Baumaßnahmen an bestehenden Stellplätzen, Zufahrten oder Wegen sind diese zu entsiegeln.

Zur Schonung unserer Ressourcen sind zur Befestigung der Stellplätze und der Zuwegung vorrangig Recycling-Baustoffe (RC-Baustoffe) zu verwenden. Informationen sind unter www.rc-baustoffe.bayern.de zu finden.

Oberflächenversiegelungen sind zu minimieren.

Zur Förderung des Grünanteils und somit der Aufnahme von Niederschlagswasser sind sämtliche Flächen, welche nicht für die Zuwegung oder für Stellplätze benötigt werden zu begrünen.

1.5 Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Es ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten) nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließt.

1.6 Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
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. Überschüssiges Niederschlagswasser ist in das Grundwasser zu versickern. Grundsätzlich ist eine Versickerung über den bewachsenen Oberboden in das Grundwasser einer Einleitung in ein Oberflächengewässer vorzuziehen. Bei einer Versickerung sind die Vorgaben der aktuell geltenden Regeln der Technik (DWA-M 153, DWA-A 102), der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie der Technischen Regeln zum schadlosem Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENW) zu beachten. Bei einer Einleitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer sind die Technischen Regeln zum schadlosem Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) zu berücksichtigen. Sollte die NWFreiV bzw. die TRENOG nicht greifen, wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)
2.1 Dachneigung
Zugelassen ist eine Dachneigung von 20° - 38°.

2.2 Dacheindeckung
Zugelassen werden Dachziegel in den Farben naturrot und anthrazit.

2.3 Kniestock
Die Höhe des Kniestockes, gemessen von Oberkante Rohfußboden bis zur Unterkante der konstruktiv erforderlichen Pfette, darf 2,0 m nicht überschreiten.

2.4 Abstandsflächen
Für die Bereiche, in denen keine Vermaßung vorgenommen wurde, gilt Art. 6 BauBO. Sofern im Planteil mittels Maßzahl (im Kreis) andere Abstandsflächentiefen festgesetzt wurden gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO.

3. Naturschutzrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)
Der naturschutzfachliche Bericht ist Teil des Bebauungsplanes. Weiter gelten die Festsetzungen, Ausführungen und Maßnahmen des naturschutzfachlichen Berichtes:

3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung
- Rodungsarbeiten dürfen nur im Winterhalbjahr erfolgen (01. Oktober bis 28. Februar). Diese Maßnahme ist maßgeblich für Bäume ohne Lebensraumstrukturen wie Höhlen etc.
- Bei der Erstellung des Wohnhauses sind die angrenzenden Gehölze und Grünflächen während der Bautätigkeit durch einen Lattenzaun zu schützen.

3.2 Maßnahmen zur Kompensation - Eingrünungsmaßnahmen
Pflanzung von Klimabäumen entlang des Flurweges der Flurstücknummer 621: Carpinus betulus "Frans Fontaine" mit der Qualität Sol, 4xv, mDb, 250-300 (= Solitär, viermal verpflanzt, mit Drahtballen, Höhe 250 - 300cm)

Pflege:
- Die Bäume sind mindestens 5 Jahre zu wässern,
- Bei den neu gepflanzten Bäumen ist neben der Fertigstellungspflege auch eine Entwicklungspflege durchzuführen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes (möglichster Pflanztermin) umzusetzen.

4. Hinweise
4.1 Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Eisenfeld
Bei der Festlegung der Zahl der erforderlichen Stellplätze ist von folgendem Mindestbedarf auszugehen:
Wohneinheiten über 40 m² Wohnfläche: 2 Stellplätze je WE
Wohneinheiten bis einschließlich 40 m² Wohnfläche: 1 Stellplatz je WE

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans.

Marktgemeinde Eisenfeld
Ortsteil Eichelsbach - Landkreis Miltenberg

1. Änderung des Bebauungsplans
"Verlängerte Bayernstraße"
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

M 1:1000

Ausarbeitung der Bebauungsplanänderung Bürgstadt, den 30.04.2021	Nr.	Geändert :	Änderung
	1	15.07.2021	Änderung zum Satzungsbeschluss
JOHANN und ECK Architekten - Ingenieure GbR 63927 Bürgstadt , Erfstraße 31A			

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 20.07.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 30.04.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.06.2021 bis 09.07.2021 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 30.04.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 07.06.2021 bis 09.07.2021 beteiligt.
- Die Marktgemeinde Eisenfeld hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 19.07.2021 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.07.2021 als Satzung beschlossen.

Eisenfeld, den
(Marktgemeinde) (Siegel)

.....
(Kai Hohmann, 1. Bürgermeister)

Eisenfeld, den
(Marktgemeinde) (Siegel)

.....
(Kai Hohmann, 1. Bürgermeister)

Eisenfeld, den
(Marktgemeinde) (Siegel)

.....
(Kai Hohmann, 1. Bürgermeister)