



**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLAN**

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

- WR Reines Wohngebiet § 3 BauNVO
- 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
- E Nur 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

GRÜNFLÄCHEN 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 Einschriebe 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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (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-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist.

**Verfahrensvermerk**

Die Markt Eisenfeld, Landkreis Miltenberg, beschließt mit Sitzung vom 17.01.2022 aufgrund von § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie §§ 2, 2a, 8, 9, 10 und 13 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist, sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist, den vorliegenden

Eisenfeld, den .....  
(Markt) .....  
(Siegel)  
.....  
1. Bürgermeister .....  
Ausgefertigt am .....  
Eisenfeld, den .....  
(Markt) .....  
(Siegel)  
.....  
1. Bürgermeister



**MARKT ELSENFELD**  
LANDKREIS MILTENBERG

Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet  
"Östlich des Kindergartens Abenteuerland"  
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



**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 Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO

**B. Planungsrechtliche Festsetzungen für Fl.Nr. 44, 44/1 (Gemarkung Beuchen)**  
(§ 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
2. Bauweise (§ 22 BauNVO)
- 2.1 Für den Teilbereich WR 1 wird eine geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- 2.2 Für den Teilbereich WR 2 wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
3. Flächen für Stellplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 3.1 Für Wohnungen kleiner 40 m² wird ein Stellplatz je Wohnung gefordert. Für Wohnungen größer als 40 m² werden zwei Stellplätze je Wohnung gefordert.
- 3.2 Die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten muss mit sickerfähigen Belägen erfolgen.

**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 kleinformatige Dachplatten in roter Farbgebung zu verwenden.

- 1.2 Nebengebäude und Garagen sowie untergeordnete Anbauten sind als Flachdächer mit einer Neigung von 0-7° als Gründach 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
<b>Bäume</b>	
<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  
Abfallbehälter sind an den Abfuhrtagen an der öffentlichen Sammelstraße bereitzustellen.
2. Niederschlagswasserableitung  
Das Niederschlagswasser sollte auf den Grundstücken gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden.
3. Umweltschutz  
Die Anlage von Steingärten ist nicht zulässig

4. Altlasten und Bodenschutz  
Sollten bei Erdarbeiten organoleptische (z.B. optische, geruchliche) Auffälligkeiten festgestellt werden, sind die Kreisverwaltungsbehörde und das Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zu verständigen. Bei Erdarbeiten erschlossener wertvoller Mutterboden ist seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwertung zuzuführen.  
Bei Erdarbeiten erschlossener wertvoller Mutterboden ist seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwertung zuzuführen.

5. Wasserversorgung Grundwasserschutz  
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.  
Versickerungen dürfen ausschließlich über die belebte Oberbodenzone erfolgen. Alle anfallenden häuslichen Abwässer sind in eine dichte Sammelenwässerung einzuleiten.

6. Einfriedungen  
Einfriedungen sind nur in sockelloser Ausführung bis maximal 1,60 m Höhe zulässig.