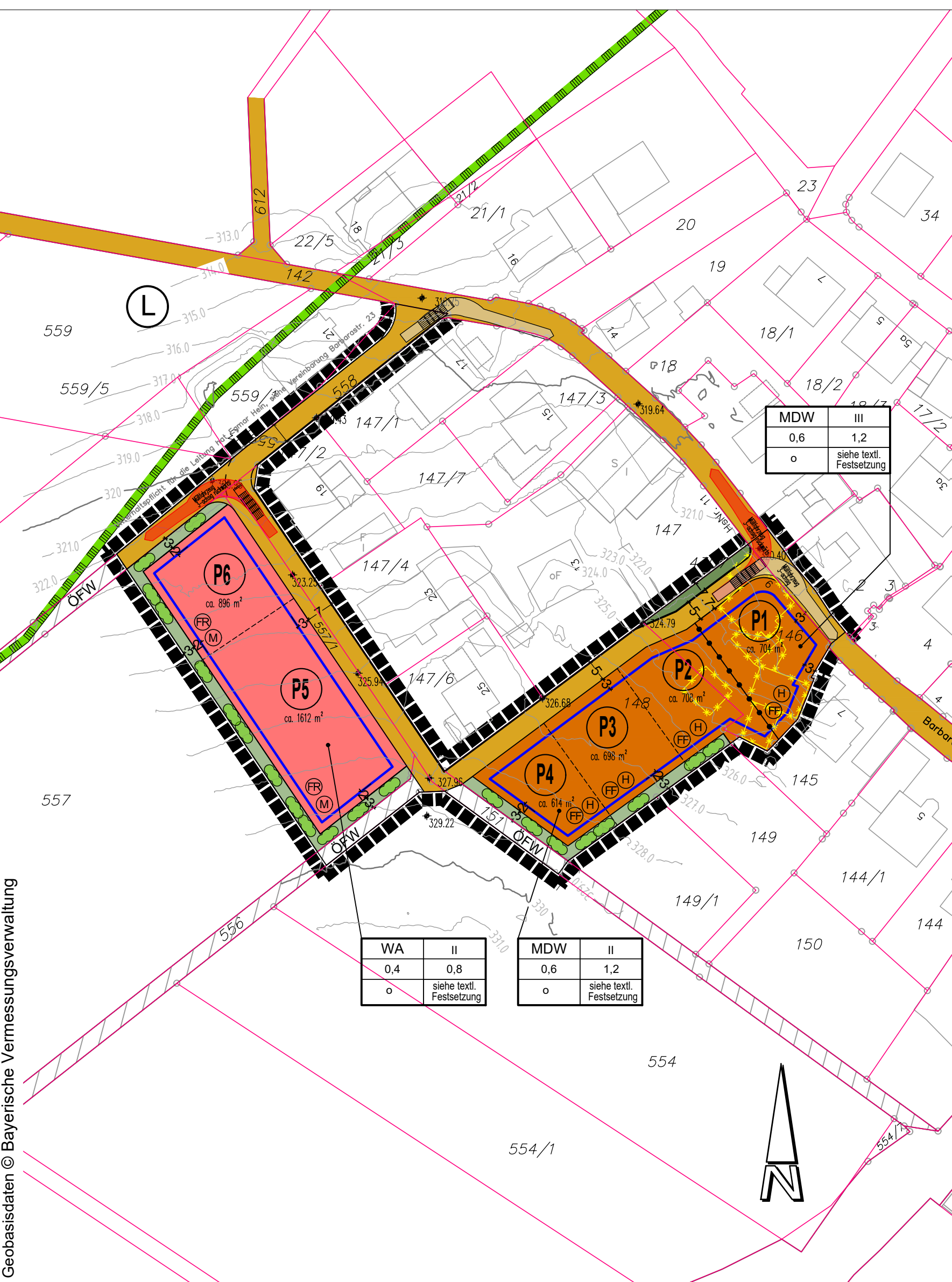


Rechtsgrundlagen

- 1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Aufbaugesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).



Zeichenerklärung

Planzeichen für die Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Table with 2 columns: Symbol and Description. MDW: Dörfliches Wohngebiet (MDW) gem. § 5a BauNVO. WA: Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO

Table showing the relationship between MD (Grundflächenzahl), II (Geschosflächenzahl), and Bauweise (Bauweise).

3. Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Baugrenze

4. Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Table for traffic areas: öffentliche Verkehrsfläche, öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (ÖFW), private Grünflächen.

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Table for green spaces: öffentliche Grünflächen, private Grünflächen.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgebung v. Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 9 Abs. § 16 Abs. 5 BauNVO)

- 1 Halbhöhle f. Vögel
1 Meisenkasten
1 Fledermausflachkasten
1 Fledermausrundkasten

Nachrichtliche Übernahmen

Flächen von Schutzgebieten: Landschaftsschutzgebiet "Spessart"

Hinweise

Table with 2 columns: Symbol and Description. Flurstücksgrenze Bestand, Flurstücksgrenze geplant, Gebäude Bestand, Gebäude Abbruch.

Textteil

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

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 4 und 5a BauNVO)

Für die Bauplätze P1 - P4 wird ein dörfliches Wohngebiet festsetzt. Zulässig sind bauliche Nutzungen gem. § 5a Abs. 2 BauNVO. Die unter § 5a Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Für die Bauplätze P5 und P6 wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind bauliche Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO)

Festgesetzt wird die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse:

- P1: III Vollgeschosse
P2 - 6: II Vollgeschosse

1.3 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)

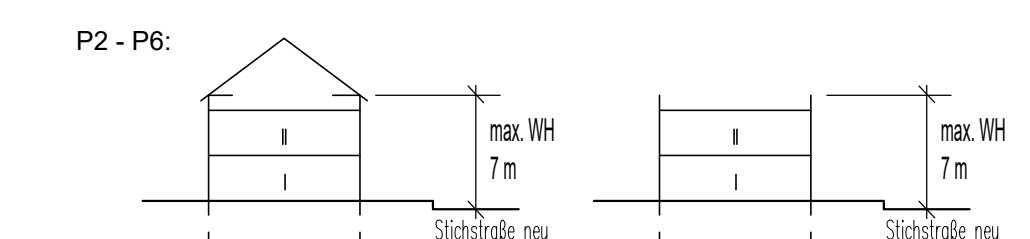
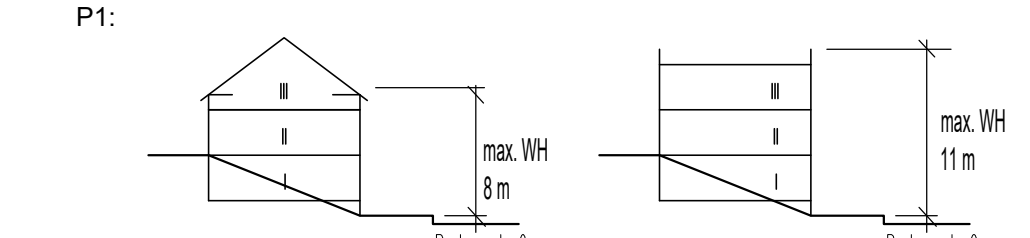
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die ausgewiesenen Baugrenzen festgesetzt. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) fließen bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nicht in die Berechnung ein. Sie bleiben unberücksichtigt. Die Grundflächenzahl wird wie folgt festgesetzt: MDW 0,6, WA 0,4

1.4 Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO)

Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) fließen bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl nicht in die Berechnung ein. Sie bleiben unberücksichtigt. Die Geschossflächenzahl wird wie folgt festgesetzt: MDW 1,2, WA 0,8

1.5 Höhe der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Die maximale Höhe der Gebäude wird wie folgt festgelegt: P1:



P1: Wandhöhe (WH) straßenseitig (Barbarastraße) max. 8 bzw. 11 m (s. Schemaschnitte), gemessen von OK Gehweg in Gebäudemitte bis OK Dachhaut bzw. OK Attika.

P2 - P6: WH straßenseitig max. 7 m, gemessen von OK Straße in Gebäudemitte bis OK Dachhaut bzw. OK Attika.

Garagen:

P1 - P6: WH straßenseitig max. 3,50 m, gemessen von OK Straße bzw. Gehweg in Gebäudemitte bis OK Dachhaut bzw. OK Attika.

1.6 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

P1: Zugelassen werden Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen. P2 - P6: Zugelassen werden Einzelhäuser.

1.7 Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal drei Wohneinheiten pro Bauplatz möglich.

1.8 Schutzgut Boden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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 Verwertungs- 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 DepAV) maßgeblich und die Abnahmekriterien 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 Erdaustrub ist der Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen.

1.9 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.

1.10 Oberflächenbefestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. Art. 7 BayBO)

Stellplätze, Zufahrten und Wege sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenschicht 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.

1.11 Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Geltungsbereich weist ein leichtes Gefälle von Süd nach Nord auf. Geeignete Maßnahmen gegen zufließendes Oberflächenwasser (z. B. Anheben Fußbodenhöhen, Erdwäl, Sperrvorrichtungen o. ä.) sind vom Grundstückbesitzer eigenverantwortlich durchzuführen. Die Gebäude sind bis mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Gemeinde Eichelsbach entwässert im Mischsystem. Es ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten) nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließt.

1.12 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 nach Möglichkeit 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 schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENQW) zu beachten. Bei einer Einleitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENQG) zu berücksichtigen. Sollte die NWFreiV bzw. die TRENQG nicht greifen, wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen. Sollte eine Versickerung wie auch eine Einleitung in ein Oberflächengewässer nicht möglich sein, ist überschüssiges Niederschlagswasser in den gemeindlichen Mischwasserkanal einzuleiten.

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

2.1 Dachform

Zugelassen sind: Flachdach sowie alle Arten geneigter Dächer.

Flachdächer nur in Verbindung mit einer extensiven Begrünung.

2.2 Dachneigung

0° - 45°

2.3 Dacheindeckung

Zugelassen werden Dachziegel in den Farben naturrot und anthrazit.

2.4 Garagen

Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5.0 m Tiefe einzuhalten. Grenzgaragen in gleicher Dachform sind in gleicher Dachneigung zu errichten. Grenzgaragen in unterschiedlichen Dachformen sind möglich.

2.5 Einfriedungen

Die maximale Höhe von Einfriedungen beträgt straßenseitig 1.20 m, zu Nachbarn bzw. im rückwärtigen Bereich maximal 2.0 m (siehe verfahrensfreie Einfriedungen Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 BayBO). Zäune müssen über einen Mindestbodenabstand von 15 cm verfügen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Als Einfriedungen sind lebende Hecken, Maschendraht-, Stabgitter- und Holzzäune zugelassen. Einfriedungen aus Kunststoffmaterial sind unzulässig.

2.6 Bestandsschutz i. V. m. Abstandsflächen

Die vorhandene Bebauung auf den Bauplätzen P1 und P2 genießt Bestandsschutz. Nach Teil- bzw. Gesamtabruch der Bestandsgebäude sind neue genehmigungspflichtige Baumaßnahmen auf diesen Bauplätzen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.7 Nebenanlagen

Auf den nicht bebaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zugelassen.

2.8 Abstandsflächen

Für die Bereiche, in denen keine Vermaßung vorgenommen wurde, gilt Art. 6 BayBO.

3. Naturschutzrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind Teil des Bebauungsplanes. Weiter gelten die Ausführungen und Maßnahmen des naturschutzfachlichen Berichtes:

3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Es sind die folgenden Vorkehrungen zur Vermeidung durchzuführen, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

V1 Gehölzrodungen sind in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar (bei den Obstbäumen mit Höhlen zwischen November und Ende Februar) durchzuführen.

V2 Der Abriss der bestehenden Gebäude ist in der Zeit durchzuführen, in denen die Anwesenheit von Fledermäusen ausgeschlossen werden kann (November - Ende Februar).

V3 Als Ausgleich für den Verlust von potenziellen Niststätten für Vögel an den bestehenden Gebäuden sind 4 Halbhöhlen und 2 Meisenkästen an den neu zu errichtenden Gebäuden anzubringen.

V4 Als Ausgleich für den Verlust von potenziellen Sommerquartieren von Fledermäusen sind an den neu zu errichtenden Gebäuden insgesamt 4 Fledermauskästen (Flachkästen) anzubringen.

V5 Mit Beginn der Baumaßnahmen sind 3 Biotopbäume (in Streuobstbeständen oder im Wald) im Eigentum der Gemeinde auszuweisen, die dauerhaft zu erhalten sind. Die Bäume sind zu kennzeichnen, einzumessen und die genaue Lage der Biotopbäume ist der Naturschutzbehörde mitzuteilen.

V6 Äste mit Höhlen sind beim Fällen der Obstbäume zu bergen und lagerecht an angrenzenden Bäumen aufzuhängen.

V7 Der Stamm des Obstbaumes mit Höhlen und Mulm (Abb. 2, 10) ist beim Fällen der Obstbäume zu bergen und an einem Obstbaum in der Umgebung dauerhaft lagerecht anzubringen.

V8 Vor Baubeginn sind nicht saure Ampferpflanzen im Eingriffsbereich nach Entwicklungsstadien des Großen Feueralters abzusuchen. Sofern Eier, Raupen oder Puppen nachgewiesen werden, sind die Pflanzen auszugraben, an einer gesicherten Stelle wieder einzupflanzen und bis zum Ende des Entwicklungszyklus zu pflegen.

3.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 6 BNatSchG)

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen continuous ecological functionality measures) werden durchgeführt, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden.

CEF1 Der mögliche Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse mit Baumquartieren ist durch das Ausbringen von künstlichen Quartieren im Umfeld der Maßnahme vor Beginn der nächsten Fortpflanzungsperiode zu kompensieren (3 Rundkästen).

CEF2 Der mögliche Verlust von Nistgelegenheiten für höhlen- oder nischenbrütende Vogelarten ist durch das Ausbringen von künstlichen Nisthilfen im Umfeld der Maßnahme vor Beginn der nächsten Fortpflanzungsperiode zu kompensieren (1 Meisenkasten, 1 Halbhöhle, 1 Starenkasten).

4. Hinweise

4.1 Brandschutz

Auf Grundlage der technischen Regeln zur Wasserversorgung Rohrnetz/Löschwasser (Arbeitsblatt W405 vom Februar 2008) stellt die Marktgemeinde Eisenfeld über das vorhandene Trinkwassernetz eine Mindestlöschwassermenge von 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung. Zur Löschwasserentnahme sind eingebaute Unterflurhydranten mit Hinweisschildern für den Brandschutz zu kennzeichnen. Auf das Regelwerk Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" und die einschlägige DIN Norm 4066 "Feuerwehrzeichen" wird hingewiesen.

4.2 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

4.3 Bodenfunde:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler (wie z.B. Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste) auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4.4 Immissionsschutz

Die schalltechnischen Orientierungswerte gem. Beiblatt zur DIN 18 005, Teil 1 "Schallschutz im Stadtebau" (Mai 1987) betragen bei:

Table showing noise levels in dB for Dörfliches Wohngebiet (MDW) and Allgemeins Wohngebiet (WA) during day and night.

Der höhere Nachtwert gilt für Geräusche aus Straßenverkehr, der niedrigere Nachtwert für Geräusche von Industrie- Gewerbe- und Freizeiteinrichtungen sowie vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

Marktgemeinde Eisenfeld
Ortsteil Eichelsbach - Landkreis Miltenberg

Aufstellung des Bebauungsplans
"Verlängerte Barbarastraße"
gem. § 2 Abs. 1 BauGB

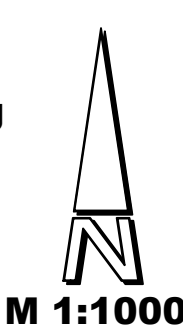


Table with 3 columns: Nr., Geändert, Änderung. Includes signature of JOHANN and ECK.

- Verfahrensvermerk
1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 19.07.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.
6. Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom ... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.
7. Ausgefertigt Eisenfeld, den ... (Marktgemeinde) (Siegel)
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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. Der Bebauungsplan 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 ... (Marktgemeinde) (Siegel)