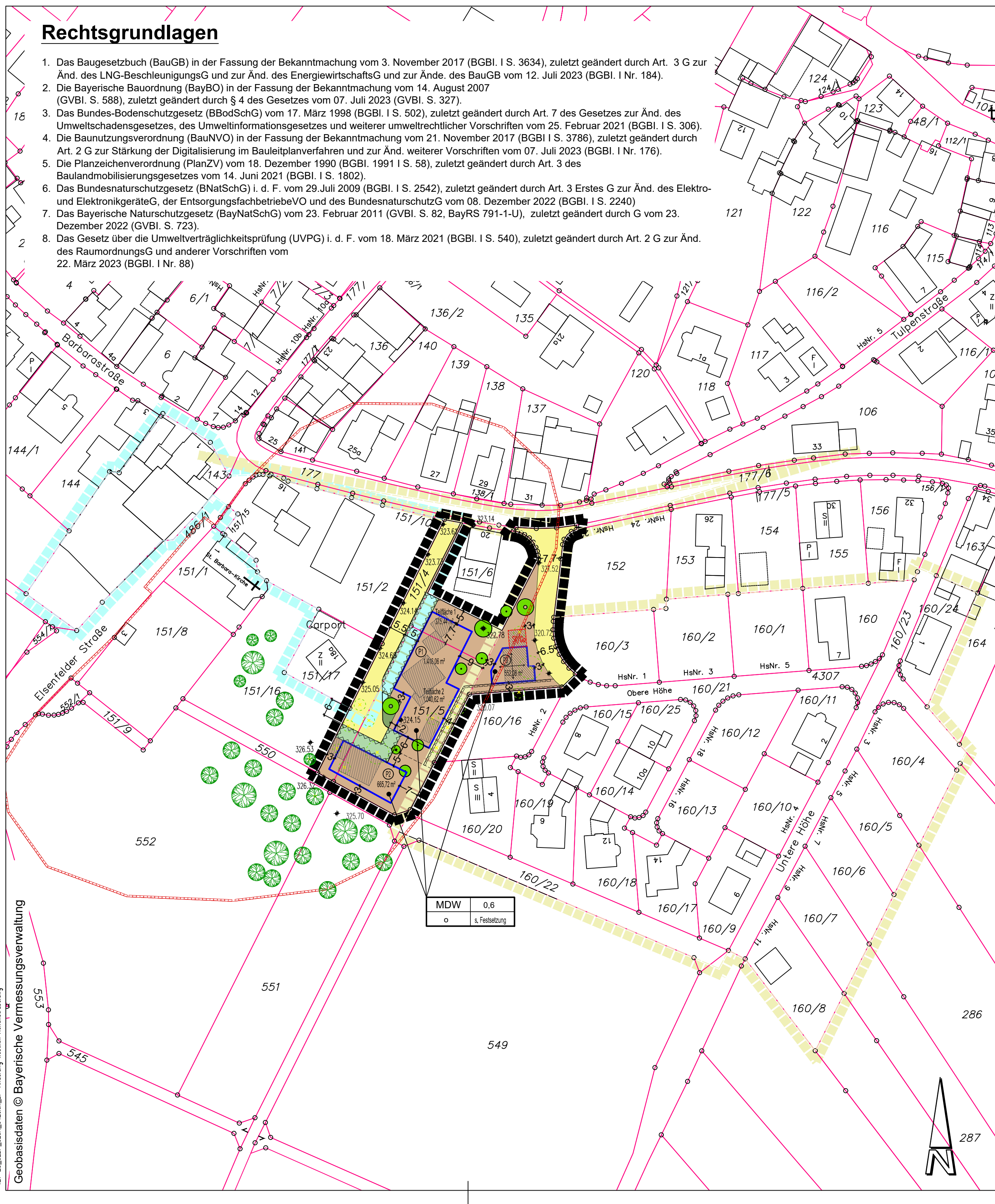


Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Änd. des LNG-Beschleunigungsgesetz und zur Änd. des Energiewirtschaftsgesetz vom 12. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 184).
- Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 07. Juli 2023 (GVBl. S. 327).
- 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. Februar 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 G zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änd. weiterer Vorschriften vom 07. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).
- 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. 3 Erstes G zur Änd. des Elektro- und ElektronikgeräteG, der EntsorgungsfachbetriebeVO und des BundesnaturschutzG vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
- Das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch G vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723).
- Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Änd. des Raumordnungsgesetz und anderer Vorschriften vom 22. März 2023 (BGBl. I Nr. 88).



Zeichenerklärung

Planzeichen für die Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 BauNVO)

MDW	Dörfliches Wohngebiet (MDW) gem. § 5a BauNVO
-----	--

2. Maß der baulichen Nutzung

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

Füllschema der Nutzungsschablone:

MDW	o	0,6	Baugebiet	Grundflächenzahl
			Bauweise	Wandhöhe

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

Baugrenze

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

öffentliche Verkehrsfläche

5. 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. 25 BauGB)

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

Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

St/Ga

Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

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

Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 9 Abs. 16 Abs. 5 BauNVO)

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Westlich der Höhenstraße"

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Obere Höhe"

Bodendenkmal D-6-6121-0006 Siedlung der Linearbandkeramik

vorhandene Bäume außerhalb des Geltungsbereichs

Flurstücksgrenze Bestand

Flurstücksgrenze geplant

Gebäude Bestand

Gebäude geplant

Flurstücknummer

Geländehöhen Bestand

Vermessungspunkte vorh. Bäume

notwendige Baumfällungen

Flurstücknummer

Geländehöhen Bestand

Vermessungspunkte vorh. Bäume

notwendige Baumfällungen

Flurstücknummer

Geländehöhen Bestand

Vermessungspunkte vorh. Bäume

notwendige Baumfällungen

Flurstücknummer

Geländehöhen Bestand

Vermessungspunkte vorh. Bäume

notwendige Baumfällungen

Flurstücknummer

Geländehöhen Bestand

Vermessungspunkte vorh. Bäume

notwendige Baumfällungen

Flurstücknummer

Geländehöhen Bestand

Vermessungspunkte vorh. Bäume

notwendige Baumfällungen

Flurstücknummer

Geländehöhen Bestand

Vermessungspunkte vorh. Bäume

notwendige Baumfällungen

Flurstücknummer

Geländehöhen Bestand

Vermessungspunkte vorh. Bäume

notwendige Baumfällungen

Flurstücknummer

Geländehöhen Bestand

Vermessungspunkte vorh. Bäume

notwendige Baumfällungen

Flurstücknummer

Geländehöhen Bestand

Vermessungspunkte vorh. Bäume

notwendige Baumfällungen

Flurstücknummer

Geländehöhen Bestand

Vermessungspunkte vorh. Bäume

notwendige Baumfällungen

Textteil

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

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

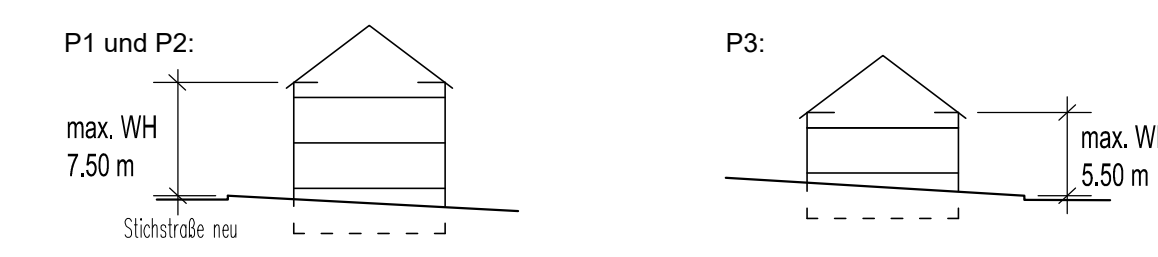
Zulässig sind bauliche Nutzungen gem. § 5a BauNVO. Die unter § 5a Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die ausgewiesenen Baugrenzen festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird auf 0,6 festgesetzt.

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

Die maximale Höhe der Gebäude wird wie folgt festgelegt:



WH = Wandhöhe straßenseitig max. 7.50 m bzw. 5.50m, gemessen von OK Bordstein in Gebäudemitte bis OK Dachhaut bzw. OK Attika.

Garagen: WH = Wandhöhe straßenseitig max. 3.50 m, gemessen von OK Bordstein in Gebäudemitte bis OK Dachhaut bzw. OK Attika.

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

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Zugelassen werden Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen.

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

Es sind maximal drei Wohneinheiten pro neu entstehendem Bauplatz möglich.

1.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die Fläche ist von jeglicher Bebauung (Gärten, Carports, Nebenanlagen) freizuhalten. Grundstückseinfriedungen, Zufahrten zu Gärten und Stellplätze sind zulässig. Die Flächen sind zu begrünen und dienen der gärtnerischen Nutzung als Vorgarten. Sie sind Bestandteil der Grundstücksfläche im Sinne der Anrechnung auf die GRZ.

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

Um überflüssige Erdmassenbewegungen zu vermeiden, ist bei der Planung künftiger Bauvorhaben eine Anpassung an den Geländeverlauf verpflichtend. 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 DepÄV) maßgebend und die Abnahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen. Hier empfiehlt sich eine frühzeitige Einbeziehung in die Planung und entsprechende Vorerkundungsmaßnahmen.

1.8 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.

1.9 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 Bodenzone gewährleistet ist. Im Zuge von Baumaßnahmen an bestehenden Stellplätzen, Zufahrten oder Wegen sind diese zu entsiegeln.

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

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

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 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.

Für die Bauplätze P1, P2 und P3 werden folgende Mindestgrößen für die Zisternen vorgeschrieben:

P1: 8 m³

P2: 6 m³

P3: 5 m³

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 Nutzung von Niederschlagswasser - Zisternen

Um dem fortlaufenden Sinken der Grundwasserstände entgegen zu wirken und die Grundwasser- und Trinkwasserbestände zu sichern, wird empfohlen, so viel geeignetes Niederschlagswasser wie möglich

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

2.1 Dachform

Zugelassen sind für die Hauptgebäude: Satteldach, Zelt Dach, Walmdach

Garagen auch mit Flachdach möglich.

Flachdächer nur in Verbindung mit einer extensiven Begrünung.

2.2 Dachneigung

Hauptgebäude: 20° - 48°

Garagen: 2° - 48°

2.3 Dachbedeckung

Zugelassen werden für geneigte Dächer Dachziegel in den Farben naturrot und anthrazit.

2.4 Garagen

Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5.0 m Tiefe einzuhalten.

Grenzgaragen sind in gleicher Dachform und in gleicher Dachneigung zu errichten.

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 Holzzaune zugelassen.

Einfriedungen aus Kunststoffmaterial sind unzulässig.

2.6 Nebenanlagen

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

2.7 Abstandsflächen

Für die Ermittlung der Abstandsflächen ist Art. 6 BayBO maßgebend. Sofern im Planteil mittels Maßzahl im Kreis andere Abstandsflächentiefen festgesetzt wurden, gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO.

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

Die naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind Teil des Bebauungsplans. 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.

1.1 V

Gehölzrodungen bei Bäumen ohne Höhen sind in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen.

1.2 V

Gehölzrodungen bei Bäumen mit Höhlen sind in der Zeit zwischen Mitte November und Ende Februar durchzuführen.

1.3 V

Der Abriss des bestehenden Gartenhäuschens ist in der Zeit durchzuführen, in der die Anwesenheit von Fledermäusen ausgeschlossen werden kann (Mitte November - Ende Februar).

1.4 V

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die an den Geltungsbereich angrenzenden Wiesenflächen während der Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden (Baufeldbeschränkung und Abgrenzung).

1.5 V

Die Ausführung von Baumaßnahmen in dem geplanten Baugebiet ist mit der Denkmalschutzbehörde am LRA Miltenberg abzustimmen.

1.6 V

Zum Schutz des Grundwassers und des angrenzenden Oberflächengewässers sind Restriktionen bezüglich der Nutzung und Lagerung wassergefährdender Stoffe vorzusehen.

1.7 V

Vor Baubeginn sind nicht saure Ampferpflanzen im Eingriffsbereich nach Entwicklungsstadien des Großen Feuerfalters 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.

1.8 V

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die an den Geltungsbereich angrenzenden Wiesenflächen während der Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden (Baufeldbeschränkung und Abgrenzung).

1.9 V

Vorhandene Bäume, insbesondere solche mit Höhlen, sind soweit wie möglich zu erhalten. Der Ausgleich (Maßnahmen 2.1 - 2.4 A) kann entsprechend reduziert werden (Umweltbaubegleitung).

1.10 V

Für die Umsetzung der Maßnahmen A-2.1 A bis 2.4 A ist eine Umweltbaubegleitung einzusetzen.

1.11 V

Um Oberflächenwasser vor Ort zu halten, ist der Bau von Zisternen vorzuschreiben.

2.1 A

Der mögliche Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse mit Baumquartieren ist durch das Ausbringen von künstlichen Quartieren im Umfeld der Baumaßnahme vor Beginn der nächsten Fortpflanzungsperiode zu kompensieren (5 Rundkästen, 2 Flachkästen).

2.2 A

Der mögliche Verlust von Nistgelegenheiten für höhlen- oder nischenbrütende Vögel ist durch das Ausbringen von künstlichen Nisthilfen im Geltungsbereich oder im Umfeld der Baumaßnahme vor Beginn der nächsten Fortpflanzungsperiode zu kompensieren (3 Meisenkästen, 3 Halbhöhlen, 3 Starenkästen).

2.3 A

Astabschnitte mit Höhlen sind zu sichern (ca. 1 m oberhalb und unterhalb der Höhle abschneiden) und an geeigneten Bäumen im Geltungsbereich oder in der Umgebung lagegerecht anzubringen (Umweltbaubegleitung).

2.4 A

Stammabschnitte mit Höhlen sind, nach Entfernen der Äste, bodennah abzuschneiden und an geeigneter Stelle senkrecht aufzustellen (Umweltbaubegleitung).

2.5 A

Vor Beginn der Baumaßnahme sind Biotopbäume (in Streuobstbeständen oder im Wald) in gesichertem Eigentum auszuweisen, die dauerhaft zu erhalten sind. Die Bäume sind zu kennzeichnen, einzumessen und die genaue Lage der Biotopbäume ist der Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Anzahl der Bäume muss mindestens der Anzahl der entfallenden Höhlenbäume mit Höhlen entsprechen (aktuell 7 Biotopbäume) und kann sich beim Erhalt von Höhlenbäumen reduzieren.

Um die Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen, sind weitere Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs notwendig.

3.1 E

Im Waldgebiet (Dickerschlag) im "Künzbachgrund" nordöstlich von Eichelsbach werden 3 Teilflächen (ca. 0,54 ha) Nadelwald in Laubwald umgewandelt.

Die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist der Naturschutzbehörde anzuzeigen.

Pflanzliste Gehölze im Geltungsbereich (Auswahlliste):

Acer campestre Acer platanoides Carpinus betulus Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus laevigata Crataegus monogyna s.l. Euonymus europaeus Fraxinus alnus s.l. Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rhamnus cathartica Rosa canina s.l. Sambucus nigra Tilia cordata Tilia platyphyllos Viburnum opulus	Feldahorn Spitzahorn Hainbuche Roter Hahrieigel Hasel Zweifgriffliger Weißdorn Eingrifflicher Weißdorn Gewöhnliches Pfaffenhütchen Faulbaum Liguster Rote Heckenkirsche Schlehe Echter Kreuzdorn Hundsrose Schwarzer Holunder Winterlinde Sommerlinde Gewöhnlicher Schneeball
--	--

Fett dargestellte Arten können als Einzelbäume gepflanzt werden, anstelle der Waldbäume können auch hochstämmige Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche) gepflanzt werden.

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: Wohnflächen über 40 m² Wohnfläche: 2 Stellplätze je WE

Wohnflächen bis einschließlich 40 m² Wohnfläche: 1 Stellplatz je WE

4.3 Bodenfunde:

Im Geltungsbereich befindet sich folgendes Bodendenkmal:

D-6-6121-0006 Siedlung der Linearbandkeramik

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren vom Bauherr bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Des Weiteren ist Art. 8 Abs. 1 und 2 zu beachten:

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