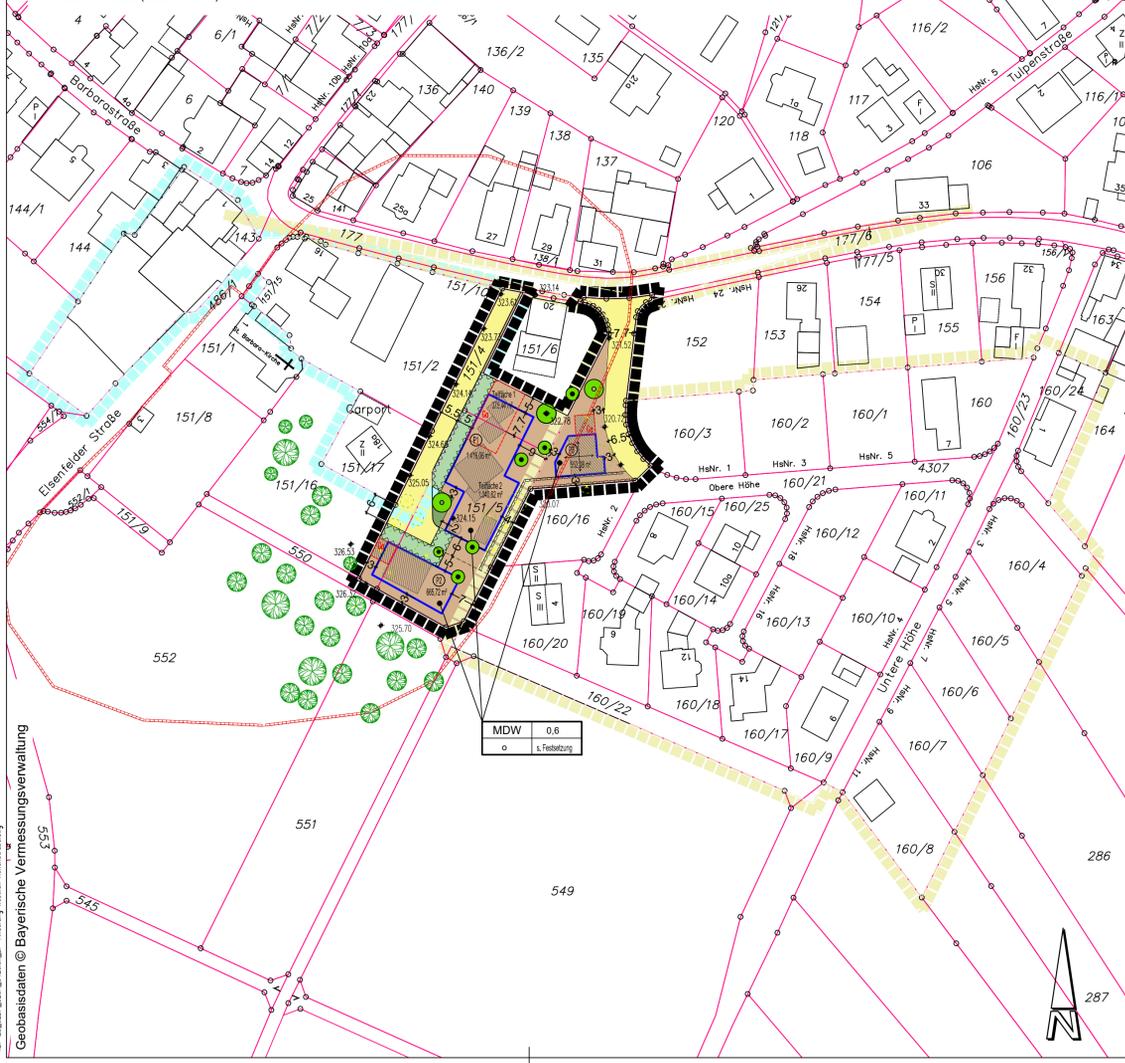


Rechtsgrundlagen

- 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-BeschleunigungsgG und zur Änd. des EnergiewirtschaftsgG und zur Änd. des BauGB 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 RaumordnungsgG und anderer Vorschriften vom 22. März 2023 (BGBl. I Nr. 88).



Zeichenerklärung

Planzeichen für die Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 BauNVO)
MDW Dörfliches Wohngebiet (MDW) gem. § 5a BauNVO

MDW	0,6	Baugebiet	Grundflächenzahl
o	1 Festsetzung	Bauweise	Wandhöhe

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

MDW	0,6	Baugebiet	Grundflächenzahl
o	1 Festsetzung	Bauweise	Wandhöhe

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

Baugrenze

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

öffentliche Verkehrsfläche

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

öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
--

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

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

- Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Garagen (§ 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)

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
--

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Westlich der Höhenstraße" (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Obere Höhe"
--

- Bodendenkmal D-6-6121-0006 Siedlung der Linearbandkeramik

vorhandene Bäume außerhalb des Geltungsbereichs

- Flurstückgrenze Bestand

Flurstückgrenze geplant

- Gebäude Bestand

Gebäude geplant

- Flurstücknummer

Geländehöhen Bestand

- Vermessungspunkte vorh. Bäume

notwendige Baumfällungen

- Hinweise

Flurstückgrenze Bestand	557	Flurstücknummer
Flurstückgrenze geplant	123,76	Geländehöhen Bestand
Gebäude Bestand		Vermessungspunkte vorh. Bäume
Gebäude geplant		notwendige Baumfällungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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.

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

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

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

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

- Nebenanlagen

- Abstandsflächen

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

- Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

- Grundwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

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

- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Freiflächengestaltungsplan

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

- Dachform

- Dachneigung

- Dacheindeckung

- Garagen

- Einfriedungen

- Nebenanlagen

- Abstandsflächen

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

- Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

- Grundwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

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

- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Astabschnitte mit Höhlen sind zu sichern (ca. 1 m oberhalb und unterhalb der Höhle abschneiden) und an geeigneten Bäumen im Geltungsbereich oder auf den Flurstücken 650 und 679, im Umfeld der Biotopbäume, lagegerecht anzubringen (Umweltbaubegleitung).

- Stammabschnitte mit Höhlen sind, nach Entfernen der Äste, bodennah abzuschneiden und an den Biotopflächen auf den Flurstücken 650 und 679 senkrecht aufzustellen (Umweltbaubegleitung).

- 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 6 Biotopbäume) und kann sich beim Erhalt von Höhlenbäumen reduzieren.

- Biotopbäume auf den Flurstücken 650 und 679, Koordinaten (ETRS1989-UTM 32N)

- Art

- Eiche

- Buche

- Buche

- Eiche

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

- Im Waldgebiet (Dickerschlagen) im "Künzbackgrund" nördlich von Eichelsbach auf Flurstück 678 werden 3 Teiflächen (ca. 0,54 ha) Nadelwald in Laubwald umgewandelt.

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

- Pflanzenliste 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 Hartriegel

- Hasel

- Zweiggriffiger Weißdorn

- Faulbaum

- Gewöhnliches Pfaffenhütchen

- 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 hochstammige Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche) gepflanzt werden.

- Hinweise

- Brandschutz

- Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Eisenfeld

- 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.

- Immissionsschutz

- Dörfliches Wohngebiet (MDW) entsprechend einem Dorfgebiet (MD):

- tags

- nachts

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

- Nutzung von Niederschlagswasser - Zisterne