

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

1.1. Planzeichen für die Festsetzungen (§ 9 BauGB und Art. 81 BayBO)

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
 Füllschema der Nutzungsschablone:

WA	0,4	Gebietsart	Grundflächenzahl
SD		Bauweise	Dachform
30° - 40°	6,50 m	Dachneigung	max. Wandhöhe

1.1.3 Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

ED offene Bauweise mit Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern
 Baugrenze

1.1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 13 BauGB)

Ö öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

1.1.5 Grünflächen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- G** private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- U** Umgrenzung v. Flächen zum Anpflanzen v. Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- A** Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
- B** Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

1.1.6 Sonstige Planzeichen

- St** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- L** Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- G** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

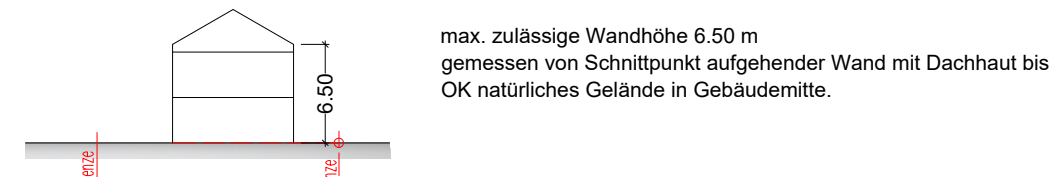
1.2 Textliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB, BauNVO)

1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)
 Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

1.2.2 Grundflächenzahl: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)
 Die Grundflächenzahl beträgt 0,4.

1.2.3 Höhenlage der Gebäude: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1. BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

Maximal zulässige Wandhöhen auf P1 und P2:



1.2.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. B. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
 Für die zwei neuen Baufelder P1 und P2 wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einfamilien- und Doppelhäuser.

1.2.5 Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 Die max. zulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) beträgt pro neuem Bauplatz: 2 WE

1.2.6 Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 22 BauGB i. V. m. Art. 7 BayBO, § 23 Abs. 5 Nr. 2 BauNVO)
 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Stellplätze sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

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

1.2.7 Schutzgut Boden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu treffen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Haufwerke von Oberboden und Unterboden dürfen nicht schädlich verdichtet und daher nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden.

Der belebte Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer Nutzung zuzuführen.

Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z.B. § 6-8 BBodSchV, LAGA M 20 1997 sowie DepV).

1.2.8 Oberflächenbefestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. Art. 7 BayBO)
 Grundsätzlich ist die Flächenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken.

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.

1.2.9 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.

1.2.10 Oberflächen- und Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Geeignete Maßnahmen gegen zufließendes Oberflächenwasser sind vom Grundstücksbesitzer eigenverantwortlich durchzuführen.

Zum Umgang mit Niederschlagswasser wird auf DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser", A 102, A 138 und A 117 hingewiesen.

Anfallendes Niederschlagswasser ist getrennt von häuslichem Abwasser zu beseitigen. Es ist in Zisternen mit einem Mindestfassungsvermögen von 6 m³ pro Wohnhaus bzw. Doppelhaushälfte zu speichern, um es in Trockenperioden für die Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser (z. B. Toilettenspülung) nutzen zu können.

Überschüssiges Niederschlagswasser ist in das Grundwasser zu versickern. 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 (TRENOW) zu beachten. Sollte die NWFreiV bzw. die TRENOW nicht greifen, wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen.

Es ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außen Einzugsgebieten) nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließt.

1.2.11 Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 44 BNatSchG)
 Die artenschutzfachliche Potenzialanalyse des Büros Ökologie und Stadtentwicklung, Darmstadt, vom 01.07.2024 ist Teil des Bebauungsplans.

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen:
 V-1: zeitliche Begrenzung der Gehölzfällungen
 V-2: zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung
 E-A-1: Anpflanzung zusätzlicher Gehölze

1.2.12 Ausschluss fossiler Energieträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)
 In Verbrennungsanlagen dürfen Kohle, Öl und Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken, noch zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden.

1.2.13 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 Für die Eingrünungsmaßnahme entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs sind standortgerechte einheimische Gehölze analog dem rechtskräftigen Bebauungsplan vorzusehen. Die Fläche ist wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen. Die Breite des Grünstreifens darf 3 m nicht unterschreiten.

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

2.1 Dachform
 Hauptgebäude: Satteldach (SD)
 Nebengebäude: Satteldach (SD), Flachdach (FD)

2.2 Dachneigung
 Wohngebäude: 30° - 40°
 Nebengebäude: 30° - 40° (SD)
 0° - 2° (FD)

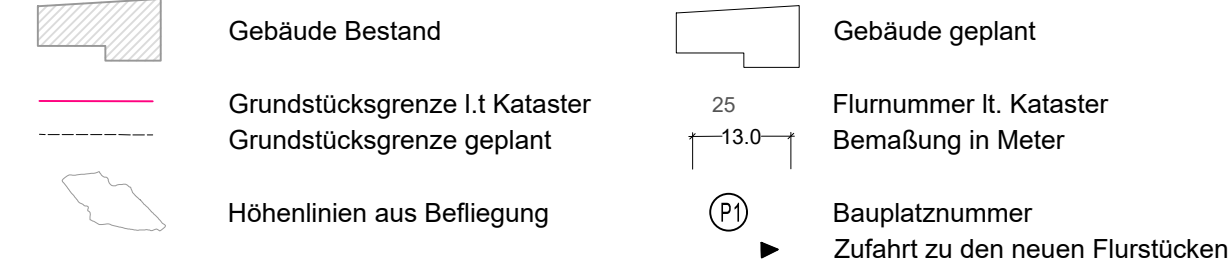
2.3 Garagen
 Garagen sind mit Flachdach oder einem dem Hauptgebäude in Dachform und Dachneigung angepasstem Dach auszuführen.

2.4 Abstandsflächen
 Für die Abstandsflächen ist Art. 6 BayBO maßgebend.

2.5 Einfriedung
 Seitliche und rückwärtige Einfriedungen der Bauplätze P1 und P2 sind als Stabgitterzäune mit einer maximalen Höhe von 1.30 m zulässig. Flächiger Sichtschutz (z. B. aus Kunststoff) ist unzulässig.

3. Hinweise

3.1 Planzeichen und Einschriften ohne Normcharakter



3.2 Bau- und Bodendenkmal
 Im Geltungsbereich befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler. Nördlich des Plangebietes befindet sich das Bodendenkmal mit der Aktennummer D-6-6120-0027.

3.3 Bodenfunde
 Art. 8 Abs. 1 DSchG
 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 DSchG
 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.
 Art. 9 Abs. 1 BayDSchG
 Bewegliche Bodendenkmäler oder Teile davon werden mit der Entdeckung Eigentum des Freistaates Bayern und sind unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben.

3.4 Brandschutz
 Der Markt Eisenfeld stellt im Plangebiet eine Mindestlöschwassermenge von 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung.
 Auf das Regelwerk Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" und die einschlägige DIN Norm 4066 "Feuerwehrzeichen" wird hingewiesen.

3.5 Abstands- und Abstandsflächenübernahme
 Sollte eine Grundstücksteilung für die neuen Bauplätze P1 und P2, z. B. für eine spätere Verkauf, angestrebt werden, ist eine Abstandsflächenübernahme sowie eine Abstandsübernahme (Brandschutzabstand) notwendig.
 Sollte eine notarielle Teilung (nicht im Kataster vollzogene Teilung) angestrebt werden, ist keine Abstandsflächenübernahme und auch keine Abstandsübernahme notwendig.

3.6 Ersatz Bebauungsplan "Zwischen den Wegen Nord"
 Mit Rechtskraft der 8. Bebauungsplanänderung "Zwischen den Wegen Nord" wird der Bebauungsplan "Zwischen den Wegen Nord" ersetzt. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des bisher rechtsgültigen Bebauungsplans "Zwischen den Wegen Nord".

Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 G für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619).
- Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 G zur Änd. des UmweltschadensG, des UmweltinformationsG 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 G zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änd. weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).
- Die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 Baulandmobilisierungsg vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 Viertes Bürokratienteilungsg vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- Das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4.06.2024 (GVBl. S. 98).
- Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 10 Viertes Bürokratienteilungsg vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

**Markt Eisenfeld
 Landkreis Miltenberg**



M 1:1000

**8. Änderung des Bebauungsplans
 "Zwischen den Wegen Nord"
 nach § 13a BauGB**

Entwurf der Bebauungsplanänderung Bürgerstadt, den 11.02.2025	Nr.	Geändert :	Änderung
 JOHANN und ECK Architekten - Ingenieure GbR 63927 Bürgerstadt, Erfstraße 31A	1.		
	2.		

Verfahrensvermerk:

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 15.05.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 11.02.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 11.02.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Marktgemeinde Eisenfeld hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
 Eisenfeld, den
 (Markt)
 (Siegel)
 (Kai Hohmann, 1. Bürgermeister)
- Ausgefertigt
 Eisenfeld, den
 (Markt)
 (Siegel)
 (Kai Hohmann, 1. Bürgermeister)
- Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung 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. Die Bebauungsplanänderung 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
 (Markt)
 (Siegel)
 (Kai Hohmann, 1. Bürgermeister)