

### Zeichenerklärung

**Planzeichen für die Festsetzungen**  
Art der baulichen Nutzung  
(§9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO)  
Sondergebiet SO1 (gem. § 11 Abs. 1 BauNVO):  
Bauliche Anlagen zur Lagerung und Aufbereitung von Saatgut und zum Unterstellen von landwirtschaftlichen Maschinen

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21a BauNVO)

SO1	E+1+D
0,60	Firsthöhe max. 10,0 m über natürlichem Gelände
o	Wandhöhe max. 6,0 m über natürlichem Gelände

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Vollgeschoss
Grundflächenzahl	Höhe der baulichen Anlage
Bauweise	Höhe der beizuliegenden Anlage

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

O offene Bauweise  
Baugrenze  
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13)  
unterirdische Versorgungsleitungen Strom

Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Sumpfbeet für Versickerung)

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18)

Flächen für die Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

private Grünflächen  
Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Anpflanzen standortheimischer Strauchpflanzungen  
Anpflanzen von Hochstamm Obstbäumen

Sonstige Planzeichen  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung "Guggenberg 1" (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise  
Gebäude / Anlagen Bestand  
Gebäude Neubau  
bestehende Grundstücksgrenze  
Nummerierung der Ausgleichsflächen  
Zaun  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Bebauungsplan "Guggenberg 1"

### Textteil

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)  
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 festgesetzt.
- Wandhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)  
Die Wandhöhe darf maximal 6,0 m betragen.  
(Als Wandhöhe gilt das Maß von OK natürlichem Gelände bis OK Dachhaut)
- Firsthöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)  
Die Firsthöhe darf maximal 10,0 m betragen.  
(Als Firsthöhe gilt das Maß von OK natürlichem Gelände bis OK Dachhaut)
- Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO)  
Die Zahl der Vollgeschosse wird mit III als Höchstgrenze festgesetzt (Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss)

5. 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. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten.

6. Büro- und Aufenthaltsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
Die Anordnung von Fenstern für Büro- und Aufenthaltsräume ist in dem Bereich der Gebäudefassade vorzusehen, die nicht relevant von den Wirkungen des von den Windkraftanlagen verursachten periodischen Schattenwurfs betroffen sind. Weiterhin können dauerhaft lichtverschattende Objekte wie Baum-, Stauchbewuchs, Pflanzstreifen, Nebengebäude sowie sonstige lichtverschattende Elemente Schattenwurf verhindern.

7. Immissionsschutz (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB)  
Dem Sondergebiet wird der immissionsschutzrechtliche Schutzgrad eines Dorfgbietes (MD) zugeordnet.

8. Festlegung der Ausgleichsflächen und Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Innerhalb des Geltungsbereiches werden folgende Ausgleichsflächen CEF-Maßnahmen und Gestaltungsmaßnahmen festgelegt:

**Ausgleichsmaßnahme A1:**  
Obstbaumreihe mit Hecken bzw. Gebüsch über extensiv genutztem Grünland (2-schürig) westlich entlang des Vollmersdorfer Weges 1.950 m².  
Die bestehende Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 680 entlang des Vollmersdorfer Weges entspricht nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom September 2015. Es wurden lediglich hochstammige Obstbäume angepflanzt. Die Heckenpflanzung gemäß Ziffer 6 der textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes fehlt noch vollständig.

**CEF-Maßnahme Zauneidechse:**  
Anlage von 3 Zauneidechsenhabitaten nach Skizze (siehe Begründung) im nördlichen Bereich der Ausgleichsfläche A1, in Lücken zwischen den Obstbäumen (Heckenpflanzung hier nur stark reduziert). Die Maßnahme ist vor Baubeginn durchzuführen.

**Gestaltungsmaßnahme G1:**  
Pflanzung einer 2-3 m Sichtschutzhecke entlang der gesamten nördlichen Grenze des Geltungsbereiches  
Die Maßnahme ist dem Schutzgut Landschaftsbild zugeordnet, sie wird nicht als Ausgleich gewertet.

**Vermeidungsmaßnahme V1:**  
Die Steinlagerungen westlich der bestehenden Halle sind, soweit sie dem Boden aufliegen, händisch zu entfernen. Big Packs können anschließend maschinell umgelagert werden. Sofern Zauneidechsen nachgewiesen werden, sind diese von fachlich geeigneten Personen abzufangen und in die neu angelegten Habitate zu verbringen.

**Vermeidungsmaßnahme V2:**  
Vor Baubeginn sind die im Baustellenbereich auftretenden Ampferpflanzen nach Entwicklungsstadien des Großen Feuerfälters abzusuchen. Sofern Entwicklungsstadien des Großen Feuerfälters festgestellt werden, sind die Pflanzen auszuzugeln, an geeigneter Stelle wieder einzupflanzen und bis zum Ende der Entwicklungszeit der Falter zu sichern und zu erhalten.

**Vermeidungsmaßnahme V3:**  
Die Wiesenknoppflanzen südlich der bestehenden Halle sind auszuzugeln und im Bereich der Ausgleichsmaßnahme A1 wieder einzupflanzen.

Außerhalb des Geltungsbereiches wird folgende Ausgleichsflächen festgelegt:

**Ersatzmaßnahme E1:**  
Die Ackerfläche Flurstück 497 wird vollständig in Extensivgrünland umgewandelt. Der Acker hat eine Fläche von ca. 1,4 ha, davon wird eine Fläche von 2.660 m² im Süden der Fläche dem B-Plan zugeordnet, die Restfläche kann als Ökotothema angeordnet werden. Der Acker wird mit einer Fettwiesenernte regionaler Herkunft eingesät und 2-schürig extensiv bewirtschaftet. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Nach Erreichen der Zielgesellschaft ist eine Umstellung der Bewirtschaftung auf extensive Mähweidenutzung möglich.

Pflanzauswahl siehe nachstehende Pflanzliste.  
Pflanzqualität: Heister 2 x v (= versetzt) und Sträucher 1 x v.  
Pflanzabstand ca. 1-1,50 m, versetzte Anordnung der Pflanzen.  
Die Heckenpflanzung kann durch die Anordnung von Hochstamm Laub- und Obstbaumpflanzungen unterbrochen werden, Pflanzqualität 2 x v., Stammumfang 8 - 10, Pflanzabstand ca. 15 m.

Pflanzliste:  
Liste der zu verwendenden Baum- und Straucharten:  
Obstbäume Hochstamm : Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche, Walnuss  
Nadelgehölze, Scheinzypressen und Lebensbäume sind nicht zulässig.  
Die Aufzählung schließt jeweils alle Unterarten mit ein.

Straucher	Acer campestre	Feldahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Cornus sanguinea	Hartnigel
	Corylus avellana	Hasel
	Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
	Crataegus monogyna	Weißdorn
	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
	Rosa canina	Wildrose
	Salix caprea	Salweide
	Prunus spinosa	Schlehe
	Viburnum lantana	Woll. Schneeball
	Sambucus nigra	Schw. Holunder
	Salix aurita	Örchenweide
	Salix purpurea	Purpurweide

**Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen**  
Gemäß „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ sollen bei der Inkraftsetzung eines Bebauungsplanes die Maßnahmen mit Ausgleichsfunktion auf den zugeordneten Flächen in einem angemessenen zeitlichen Zusammenhang mit den Eingriffen durchgeführt werden.

Dies wird u.a. in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Eichenbühl und dem Bauherrn veranlasst.  
Die neuen Pflanzmaßnahmen für die Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches müssen spätestens mit Fertigstellung des ersten Gebäudes abgeschlossen sein.

Die Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches werden grundbuchrechtlich zugunsten des Freistaates Bayern gesichert.  
Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes werden die gesamten Ausgleichsflächen dem Landesamt für Umweltschutz gemeldet.

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

1. Dachform, Dachneigung  
Zugelassen werden Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung von 10° - 25°  
Dacheindeckung in Rot-, Grautöne  
Firstrichtung frei bestimmbar

2. Dachgaupen  
Dachgaupen sind unzulässig

3. Garagen und Stellplätze  
Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen, offene Stellplätze auch außerhalb zulässig.

4. Fassadengestaltung  
Zugelassen wird Blechverkleidung in hellen Farbtönen.

5. Einzäunung und Einfriedung  
Einzäunungen und Einfriedungen sind ohne Sockelmauern zu errichten und die Zaununterkante soll 20 cm über dem Boden errichtet werden.

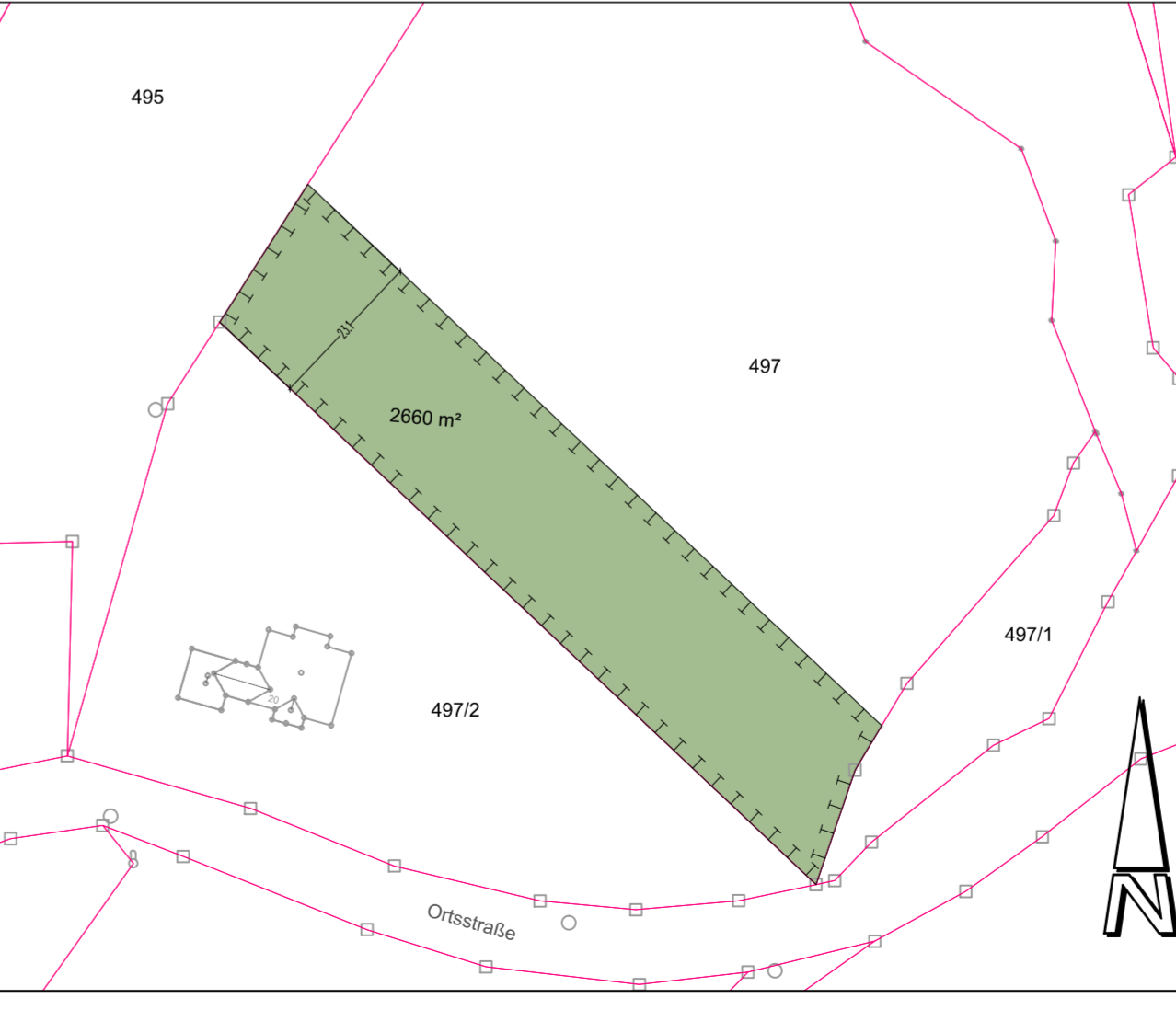
6. Abstandsflächen  
Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO, mit Ausnahme von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 Bay BO, da keine Verweisung vorgenommen wurde.

**Hinweise**  
1. Immissionsschutz  
Die schalltechnischen Orientierungswerte gem. Beiblatt zur DIN 18 005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau" (Mai 1987) betragen bei Dorfgebieten  
tags 60 DB  
nachts 50 bzw. 45 DB  
Der höhere Nachtwert gilt für Geräusche aus Straßenverkehr, der niedrigere Nachtwert für Geräusche von Industrie-, Gewerbe- und Freizeiteinrichtungen sowie vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

2. Altlasten  
Im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) ist für die zu überplanende Fläche kein Altlastenverdacht vermerkt. Im Falle organoleptischer Auffälligkeiten sind die Kreisverwaltungsbehörde und das Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zuverständigend.  
Die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und der Bodenschutzverordnung (BBodSchV) zu Altlasten, zum Bodenaushub sowie zum Abfallrecht sind zu beachten.

### Ausgleichsfläche M 1:1000

Ausgleichsfläche des Geltungsbereichs auf dem Grundstück Fl.Nr. 497, Guggenberg  
Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt 2.660 m².

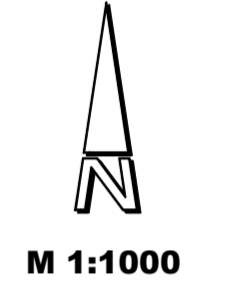


### Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch die Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408).
- Das Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung zur Neuordnung der Klärschlammverwertung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).
- Die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch die Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes zur Beschleunigung des Energieausbaus vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).
- Das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert durch Art. 11a Abs. 4 des Gesetzes vom 10. Dezember 2019 (GVBl. S. 686).
- Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes zur Einführung eines Bundes-Klimaschutzgesetzes und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513).

### Gemeinde Eichenbühl Landkreis Miltenberg

### 2. Bebauungsplanänderung "Guggenberg 1"



Nr.	Geändert	Änderung
1	29.04.2020	zur öffentlichen Auslegung

JOHANN und ECK  
Architekten - Ingenieure GbR  
63927 Bürgstadt, Erfstraße 31A

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.09.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 21.01.2020 hat in der Zeit vom 05.03.2020 bis 09.04.2020 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 21.01.2020 hat in der Zeit vom 05.03.2020 bis 09.04.2020 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 29.04.2020 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 29.04.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Eichenbühl hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.  
Eichenbühl, den .....  
(Gemeinde) (Siegel)  
.....  
(Günther Winkler, 1. Bürgermeister)
- Ausgefertigt  
Eichenbühl, den .....  
(Gemeinde) (Siegel)  
.....  
(Günther Winkler, 1. Bürgermeister)
- Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde 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 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.  
Eichenbühl, den .....  
(Gemeinde) (Siegel)  
.....  
(Günther Winkler, 1. Bürgermeister)