

# Zeichenerklärung

## Planzeichen für die Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 BauNVO; §§ 4 und 5 BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
MD	Dorfgebiet MD (§ 5 BauNVO)

### Nutzungsschablone

WA	II	Art der baulichen Nutzung	Anzahl Vollgeschosse
0,4	(0,8)	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
-	0		Bauweise

### 2. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO, § 23 BauNVO)

O	offene Bauweise Baugrenze
---	------------------------------

### 3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

	Verkehrsfläche
--	----------------

### 4. Sonsige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Nutzungsgrenze Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§1 Abs. 4 BauNVO)

### Hinweise

	Gebäude Bestand
3318	Flurstücknummer
	bestehende Grundstücksgrenze



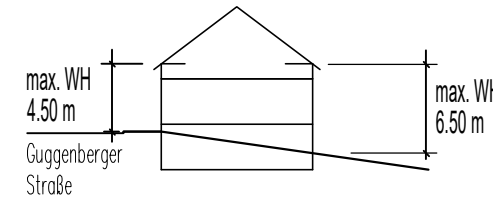
## Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land vom 20.7.2022 (BGBl. I S. 1353)
- Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes zur Änderung des Bayerischen Immissionsschutzgesetzes und weiterer Rechtsvorschriften vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286).
- Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes zur Änderung des Umweltschutzgesetzes, des Umweltinformationsgesetzes 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 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 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. 1 Viertes ÄndG vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362, ber. S. 1436)
- Das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352).
- Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 14 des Aufbauhilfegesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

# Textteil

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

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)**  
Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 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 0,4 festgesetzt.
- Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO)**  
Es werden max. 2 Vollgeschosse zugelassen.
- Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO)**  
Das Höchstmaß der Geschossflächenzahl beträgt 0,8.
- Wandhöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)**



WH bergseits max. 4.50 m, gemessen von OK Gehweg in Gebäudemitte bis OK Dachhaut.  
WH talseits max. 6.50 m, gemessen von OK vorh. Gelände in Gebäudemitte bis OK Dachhaut.

- 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. wiederzuwerten. 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) maßgeblich und die Abnehmekriterien 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 Erdaushub ist der Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen.

- Grundwasserschutz (§ 9 Abs. 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.

- 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.

Zur Schonung unserer Ressourcen sind zur Befestigung der Stellplätze und der Zuwegung vorrangig Recycling-Baustoffe (RC-Baustoffe) zu verwenden. Hier ist zwingend der RC-Leitfaden zu beachten. Informationen finden Sie unter [www.rc-baustoffe.bayern.de](http://www.rc-baustoffe.bayern.de).

Grundsätzlich ist die Flächenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken.

Zur Förderung des Grünanteils und somit der Aufnahme von Niederschlagswasser sind sämtliche Fläche, welche nicht für die Zuwegung oder für Stellplätze benötigt werden zu begrünen.

- Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB)**  
Geeignete Maßnahmen gegen zufließendes Oberflächenwasser (z.B. Anheben Fußbodenhöhen, 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. Es ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten) nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließt.

- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB)**  
Anfallendes Niederschlagswasser ist getrennt von häuslichem Abwasser zu beseitigen. Es ist in Zisternen zu speichern, um es beispielsweise für die Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser (z. B. Toiletten-spülung) nutzen zu können. Überschüssiges Niederschlagswasser ist 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 schadlosem Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENOW) zu beachten. Bei einer Einleitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer sind die Technischen Regeln zum schadlosem Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) zu berücksichtigen. Sollte die NWFreiV bzw. die TRENOG nicht greifen, wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen.

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

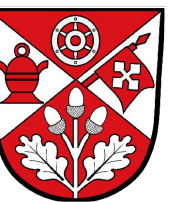
Vor Beseitigung des Schuppens ist eine visuelle Kontrolle auf ein Vorkommen von Gebäudebrütern und Fledermäusen im Schuppen vorzunehmen. Bei bestätigtem Vorkommen ist vor Abriss des Schuppens mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Miltenberg Kontakt aufzunehmen.

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

- Dachform und Dachneigung**  
Hauptgebäude: Satteldach: 30 - 35°  
Nebengebäude und Garagen: Satteldach: 30 - 35°  
Pultdach: 3 - 10°  
Flachdach
- Garagen**  
Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe einzuhalten. Garagen sind mit Flachdach, Pultdach oder einem dem Hauptgebäude in Dachform und Dachneigung angepasstem Dach auszuführen. Grenzgaragen sind in gleicher Dachform und in gleicher Dachneigung zu errichten.
- Hinweise**
  - Brandschutz**  
Auf Grundlage der technischen Regeln zur Wasserversorgung Rohrnetz/Löschwasser (Arbeitsblatt W405 vom Februar 2008) stellt die Gemeinde Eichenbühl OT Riedern über das vorhandene Trinkwassernetz eine Mindestlöschwassermenge von 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung.
  - Stellplatzsatzung**  
Bei der Festlegung der Zahl der erforderlichen Stellplätze ist von folgendem Mindestbedarf auszugehen:  
Wohneinheiten bis einschließlich 50 m² Wohnfläche: 1 Stellplatz je WE  
Wohneinheiten über 50 m² Wohnfläche: 2 Stellplätze je WE
  - Naturschutz**  
Gehölzfällungen sind außerhalb der Brut- und Nistzeit im Zeitraum vom 01.10. - 28.02. eines Jahres durchzuführen.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans "Burgäcker I".

## Gemeinde Eichenbühl OT Riedern Landkreis Miltenberg



### Änderung des Bebauungsplanes "Burgäcker I" im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB

M 1:1000

Ausarbeitung der Bebauungsplansänderung Bürgstadt, den 28.09.2022	Nr. Geändert :	Änderung
	1. 28.09.2022	zur 2. erneuten öffentl. Auslegung
	2.	
Manfred TOLKSDORF Im Scheibling 24 63928 Eichenbühl		

### Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.04.2022 die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB in der Fassung vom 29.03.2022 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.05.2022 bis 20.06.2022 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB in der Fassung vom 29.03.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.05.2022 bis 20.06.2022 beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB in der Fassung vom 29.03.2022 wurde mit der Begründung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 20.07.2022 bis 26.08.2022 erneut öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB in der Fassung vom 29.03.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 20.07.2022 bis 26.08.2022 erneut beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB in der Fassung vom 28.09.2022 wurde mit der Begründung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2022 bis xx.xx.2022 erneut öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB in der Fassung vom 28.09.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2022 bis xx.xx.2022 erneut beteiligt.
- Die Gemeinde Eichenbühl hat mit Beschluss des Gemeinderats vom xx.xx.2022 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.2022 als Satzung beschlossen.

Eichenbühl, den .....	(Siegel)
(Günther Winkler, Bürgermeister)	
9. Ausgefertigt	
Eichenbühl, den .....	(Siegel)
(Günther Winkler, Bürgermeister)	
10. 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 Gemeinde 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.	
Eichenbühl, den .....	(Siegel)
(Günther Winkler, Bürgermeister)	