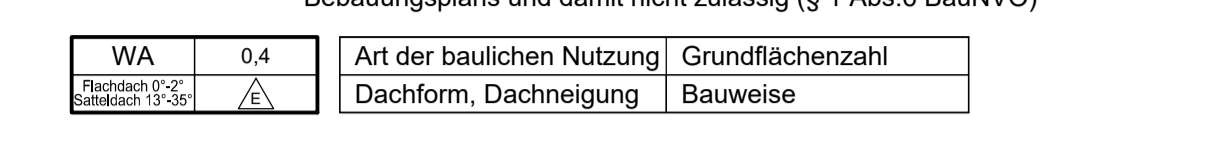


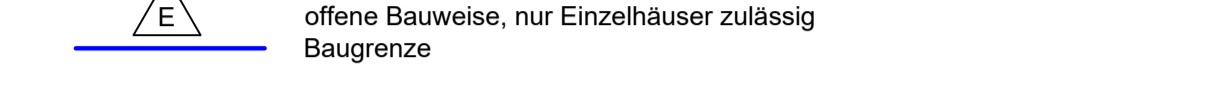
Zeichenerklärung

1. Planzeichen für die Festsetzungen

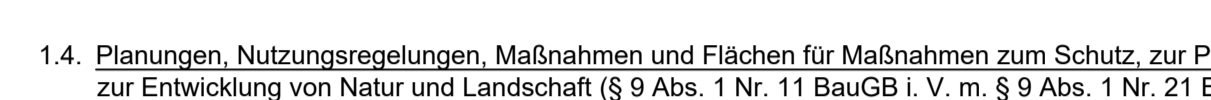
1.1. **Art der baulichen Nutzung** (§9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO; § 4 BauNVO)



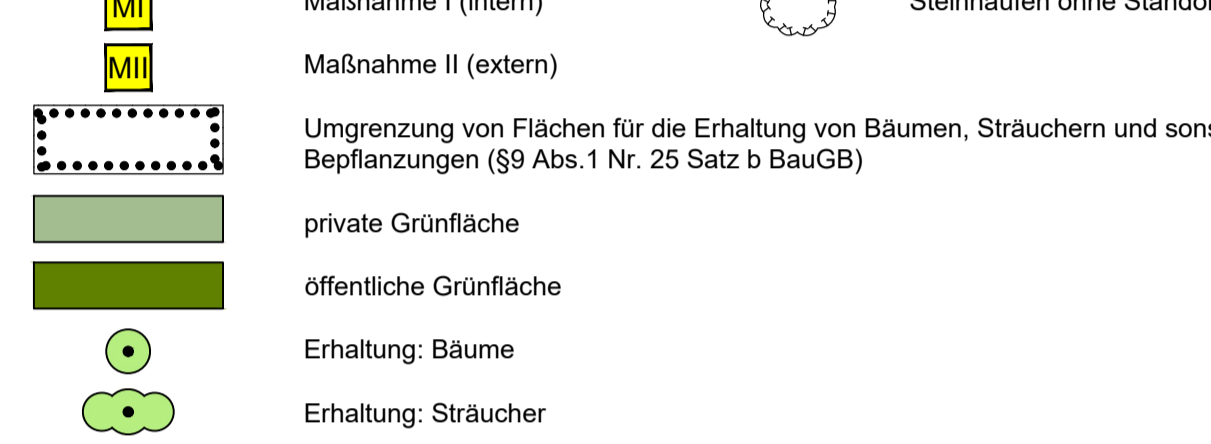
1.2. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO; § 23 BauNVO)



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



1.4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

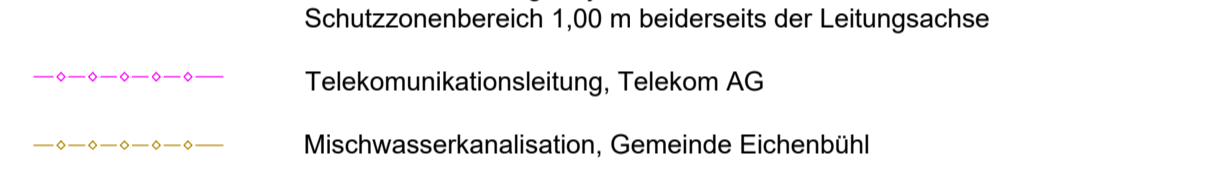


1.5. Sonstige Planzeichen

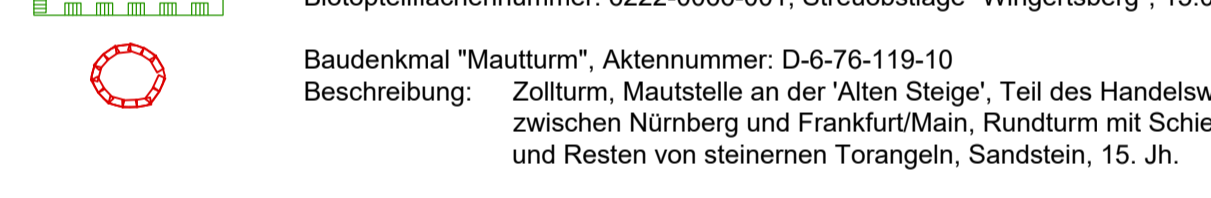


2. Planzeichen als Hinweise

2.1. Hauptversorgungsleitungen (§9 Abs. 1 Nr. 13 i.V.m. Abs. 6 BauGB)



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



2.3. Hinweise



Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes "Wengertsberg I"

Textteile

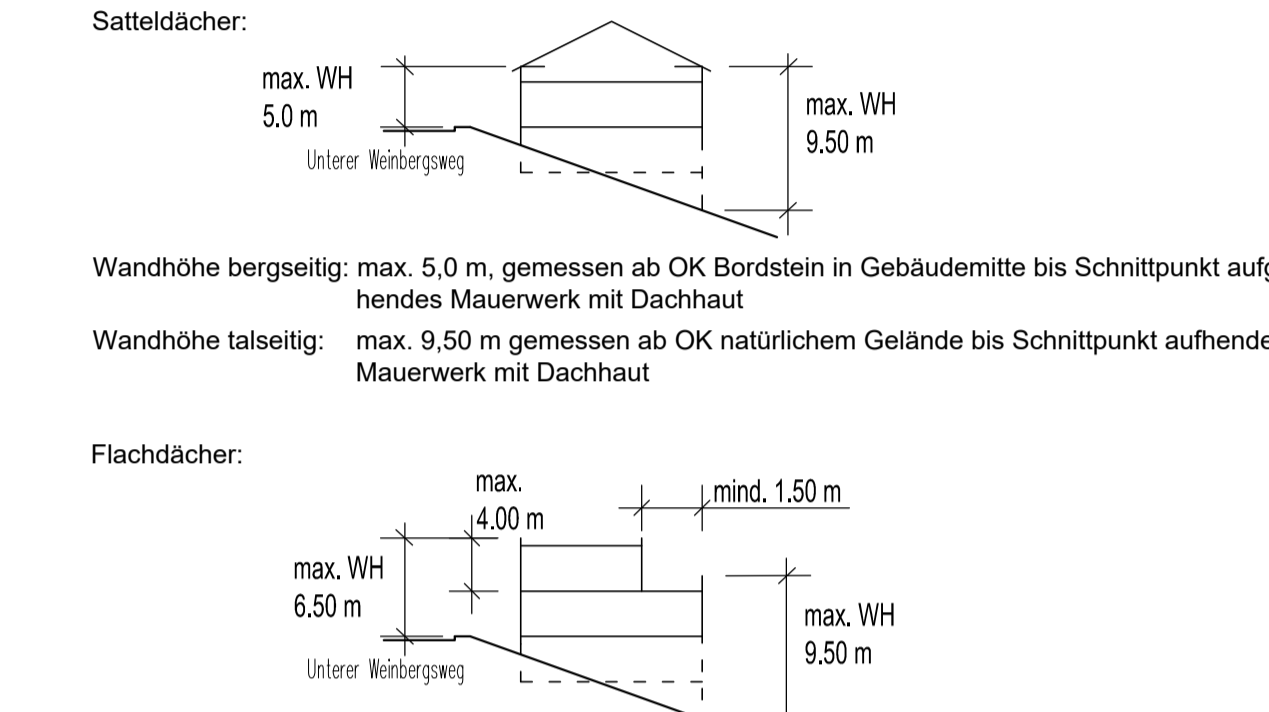
1. Planungsrechtliche Vorschriften (§9 Abs. 1 BauGB, BauNVO)

1.1. **Baugeteil**
Für den Geltungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet in Anlehnung an den vorhandenen Geltungsbereich „Wengertsberg I“ festgesetzt.
Zulässig gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speiseisverkauf sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

1.2. **Grundflächenzahl** (§ 19 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt.
Private und öffentliche Grünflächen fließen bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nicht in die Berechnung ein. Sie bleiben unberücksichtigt.

1.3. **Geschossflächenzahl**
Die Festsetzung der Geschossflächenzahl, Pkt. 1.3/2.2 des rechtskräftigen Bebauungsplanes, entfällt (siehe Begründung).

1.4. **Höhe der Gebäude** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)
Die maximale Höhe der Gebäude wird wie folgt festgelegt:



Wandhöhe bergseitig: max. 6,50m, gemessen ab OK Bordstein in Gebäudemitte bis OK Attika
Wandhöhe talseitig: max. 9,50m gemessen ab OK natürlichem Gelände bis Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit Dachhaut

Garagen:
Wandhöhe bergseitig: max. 3,50m gemessen von OK Bordstein in Gebäudemitte bis OK Dachhaut bzw. OK Attika. Garagen bzw. Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z.B. Stellplätze) sind zulässig.

1.5. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Zugelassen werden ausschließlich Einzeihäuser. Die Zahl der Wohneinheiten für das Baufeld wird auf maximal 2 festgesetzt.

1.6. **Gründische** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Flachdächer von Garagen und Vordächer sind nur in Verbindung mit extensiver Begrünung zulässig. Flachdächer von Hauptgebäuden sind mindestens zu 40% extensiv zu begrünen.

1.7. **Photovoltaik** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
Zur Begrenzung des Klimawandels und zur Erreichung der Energieziele wird verpflichtend die Festsetzung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern festgesetzt. Die Größe der Photovoltaikanlage hat mindestens den Eigenbedarf an Energie für ein Einfamilienhaus zu decken.

1.8. **Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Auf den nicht bebaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zugelassen.

1.9. **Schutzgut Boden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Um überflüssige Erdmassenbewegungen zu vermeiden, ist bei der Planung künstlicher Bauwerke eine Anpassung an den Geländeerlauf verpflichtend.
Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie (§ 6 KWVG) Bodenmaterial 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 DepAV) maßgeblich und die Abnahmekriterien eines Abnehmens zu berücksichtigen. Hier empfiehlt sich eine frühzeitige Einbeziehung in die Planung und entsprechende Vorverfahrgenmaßnahmen.
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.

1.10. **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 Bayerisches Wassergesetz) zu beachten. Es ist darauf zu achten, dass Quell-, Drän- und Schichtwasser einer örtlichen Versickerung zugeführt und nicht der Mischwasserkanalisation zugeleitet wird.

1.11. **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 Bodenschicht gewährleistet ist. Im Zuge von Baumaßnahmen an bestehenden Stellplätzen, Zufahrten oder Wegen sind diese zu entsiegeln.

Zur Schonung von 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.

1.12. **Oberflächenwasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16f BauGB)
Der Geltungsbereich weist ein starkes Gefälle von Nord nach Süd auf.
Die Gebäude sind bis mindestens 25 cm über Geländeborkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
Weitere geeignete Maßnahmen gegen zuffließendes Oberflächenwasser (z. B. weiteres Anheben Fußbodenhöhen, Erdwall, Sperrvorrichtungen o. ä.) sind vom Grundstückseigentümer eigenverantwortlich durchzuführen. Alle Maßnahmen sind so auszuführen, dass Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden.
Die Gemeinde Eichenbühl einbehalten im Mischsystem. Es ist darauf zu achten, dass wild abfließendes Fremdwasser/Niederschlagswasser aus Außenrezeptionsgebieten, nicht der Kanalisation und somit der Kananlage zufließt.

1.13. **Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB)
Anfallendes Niederschlagswasser ist getrennt von häuslichem Abwasser zu beseitigen. Es ist in Zisternen mit einem Fassungsvermögen von mind. 5.00 m³ zu speichern, um es beispielsweise für die Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser (z. B. Toilettenspülung) 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 Oberflächenwasser vorzuziehen. Bei einer Versickerung sind die Vorgaben der aktuellen geltenden Regeln der Technik (DWA-M 153, DWA-A 102), der Niederschlagswasserfestsetzungsverordnung (NWVrelV) sowie der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENQW) zu beachten. Bei einer Einleitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächenwasser sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENQO) zu berücksichtigen. Sollte die NWVrelV bzw. die TRENQO nicht greifen, wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Mittlberng zu beantragen.

1.14. **Zisternenennutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Der Einbau einer Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 3,00m³ ist verpflichtend.

2. **Bauordnungsrechtliche Vorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 61 BayBO)

2.1. **Dachform**
Zugelassen sind Sattel- und Flachdächer.

2.2. **Dachneigung**
Satteldächer: 13° - 35° / Flachdächer: 0° - 2°

2.3. **Einfriedrungen**
Die maximale Höhe von Einfriedrungen beträgt stoffseitig 1,20 m, zu Nachbarbän 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.

2.4. **Abstandsflächen**
Für die Bereiche, in denen keine Vermaßung vorgenommen wurde gilt Art. 6 BayBO. Sofern im Planteil mittels Maßzahl (m Kreis) andere Abstandsflächenfestsetzungen festgesetzt wurden gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO.

2.5. **Aufschüttung oder Abgrabung**
Die Festsetzungen unter Pkt. 1.7 des rechtskräftigen Bebauungsplan entfallen.

3. **Grünordnung**
Die Umsetzung der Maßnahmen ist von einer biologischen Baubegleitung zu überwachen. Ein Abschlussbericht ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

3.1. **Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität** (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Es sind die folgenden Vorkehrungen zur Vermeidung durchzuführen, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Angangs IV der FFH-Richtlinie und den Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.
- Rodungsarbeiten dürfen nur im Winterhalbjahr erfolgen (01. Oktober bis 28. Februar, § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG)
- Die Waldanderebereiche im Süden und Osten des zukünftigen Baugelbietes mit seinen Bäumen und Sträuchern sind zu erhalten und bei einer Baulitigkeit durch einen Letzenzaun zu schützen.
- Der vorhandene Steinhaufen ist zu erhalten.
- Der vorhandene Totholzstumpf ist in die Ausgleichsfläche / Zuneidenschenhabitat umzusetzen.
- Bevor die Versorgungsleitungen verlegt werden, sind Geböbe gefällt werden, sind diese auf Lebensraumstrukturen von Fledermäusen und Vögeln zu untersuchen.
- Es werden CEF und sonstige Maßnahmen durchgeführt, um Beeinträchtigungen von Flora und Fauna zu vermeiden bzw. so gering wie möglich zu halten.

3.2. **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. §9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)
interne Maßnahme I: Anlage von Lesestein- und Totholzhaufen und Sandsteine auf der Fl-Nr. 4963
externe Maßnahme II: Landschaftspflegerische Maßnahmen auf den Fl-Nr. 4963 und 4961 neben dem Bebauungsplan Wengertsberg I zugerechnet.

Die Ausgleichsflächen sind entsprechend den Angaben des Umweltberichtes dauerhaft zu pflegen (jährlich).

Der Umweltbericht mit integrierter Grünordnung und spezieller Artenschutzrechtlicher Prüfung (aufgestellt durch Maier Landplan, Michael Maier, Kreuzwertheim) ist Bestandteil dieser Bebauungsplanerweiterung.

4. **Hinweise**

4.1. **Brandschutz**
Auf Grundlage der technischen Regeln zur Wasserversorgung Rothmetz/Löschwasser (Arbeitsblatt W405 vom Februar 2008) stellt die Gemeinde über das vorhandene Trinkwasserznetz eine Mindestlöschwasseremenge von 48 m³ für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung.
Im allgemeinen Wohngebiet werden die Richtwerte über den Löschwasserbedarf mit weniger 3 Vollgeschosse und eine kleine Brandausbreitung zugewiesen.
Zur Löschwasserentnahme sind eingebaute Unterflurhydranten mit Hinweischildern für den Brandschutz zu kennzeichnen. Auf das Regelwerk Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" und die einschlägige DIN Norm 4086 "Feuerwehrzeichen" wird hingewiesen.

4.2. **Naturschutz**
Gebötzrodungen und -rückblicke sind in der Zeit vom 01. März bis 30. September gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nicht zulässig.

4.3. **Bodenkunde**
Art. 8 Abs. 1 DSchG
Wer Bodenkenntnisse (wie z.B. Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skeletreste) auf findet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landschaftsamt für Denkmalförderung anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet ist 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 Anzeig 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 freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4.4. **Stellplatzsatzung der Gemeinde Eichenbühl**
Bei der Festlegung der Zahl der erforderlichen Stellplätze ist von folgendem Mindestbedarf auszugehen:
Wohneinheiten über 40 m² Wohnfläche: 2 Stellplätze je WE
Wohneinheiten bis einschließlich 50 m² Wohnfläche: 1 Stellplätze je WE

5. **Denkmalschutz**
Auf der Flurnummer 4966/2, östlich des Geltungsbereiches, befindet sich ein Baudenkmal mit der Aktennummer D-6-76-119-10, Mautturm aus dem 15. Jahrhundert.

Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Art. 1, 2 des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung von Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 21. Januar 2023 (BGBl. I N. 6)
- Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 704)
- Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes zur Änd. des Umweltschadengesetzes, 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. 3 des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1852)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des vierten Änderungsgesetzes 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 Aufbaugesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Gemeinde Eichenbühl Landkreis Mittlberng

Änderung durch Erweiterung des Bebauungsplans nach § 2 Abs. 1 BauGB

"Wengertsberg I"

Vorentwurf der Bebauungsplanerweiterung Bürgstadt, den 21.10.2022	Nr.	Geändert:	Änderung
	1.	06.03.2023	zur öffentlichen Auslegung
	2.		

Verfahrensvermerk:
Johann A. Beck
Architekten - Ingenieure GbR
63927 Bürgstadt, Erlstraße 31A

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.11.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung durch Erweiterung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 20.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanerweiterung in der Fassung vom 21.10.2022 hat in der Zeit vom 21.12.2022 bis 27.01.2023 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanerweiterung in der Fassung vom 21.10.2022 hat in der Zeit vom 21.12.2022 bis 27.01.2023 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanerweiterung in der Fassung vom 22.02.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanerweiterung in der Fassung vom 22.02.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Eichenbühl hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Bebauungsplanerweiterung in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Eichenbühl, den (Gemeinde) (Siegel)
(Günther Winkler, 1. Bürgermeister)

7. Ausgefertigt
Eichenbühl, den (Gemeinde) (Siegel)
(Günther Winkler, 1. Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanerweiterung 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 Bebauungsplanerweiterung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des §§ 914 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
..... den (Gemeinde) (Siegel)
(Günther Winkler, 1. Bürgermeister)