

Gemeinde Eichenbühl

Hauptstraße 97

63928 Eichenbühl

Landkreis Miltenberg

**Änderung
des Bebauungsplanes „Wengertsberg I“
durch Erweiterung
im Regelverfahren gem. § 2 Abs. 1 BauGB**

ENTWURF

Begründung
nach § 9 Abs. 8 BauGB

Inhalt

- 1. Anlass und Ziel der Änderung**

- 2. Rechts- und Planungsgrundlagen**
 - 2.1. Verfahren
 - 2.2. Flächennutzungsplan

- 3. Lage, Größe und derzeitige Nutzung**

- 4. Erschließung**
 - 4.1. Verkehrliche Erschließung
 - 4.2. Trinkwasser
 - 4.3. Schmutzwasser
 - 4.4. Oberflächenwasser
 - 4.5. Abfallentsorgung
 - 4.6. Energieversorgung

- 5. Textliche Festsetzungen**
 - 5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 5.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 5.3. Naturschutzrechtliche Festsetzungen
 - 5.4. Hinweise

- 6. Denkmalschutz**

- 7. Anlagen**

- 8. Verfahrensstand**

1. Anlass und Ziel der Änderung

Anlass für die geplante Änderung ist, die der Gemeinde vorliegende Anfrage der Familie Kilian und Madeline Helfer, Miltenberg, vom 26.10.2020 zur Ausweisung von Bauland auf den Grundstücken Flur-Nr. 4901, 4902 und 4903 der Gemarkung Eichenbühl.

Im Ortsbereich von Eichenbühl ist durch die Topographie mit an die enge Tallage angrenzenden Steilhängen und durch die komplette Einbindung in die Naturparkzone Odenwald die Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen fast unmöglich. Die noch wenigen freien Bauplätze sind in privater Hand und stehen dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung.

Dennoch sieht es die Gemeinde als Aufgabe, geeignete, leerstehende Flächen im bzw. am Rand des Ortsbereichs für eine Bebauung verfügbar zu machen.

Daher beabsichtigt die Gemeinde, den rechtskräftigen Bebauungsplan „Wengertsberg I“ um einen Bauplatz zu erweitern, insbesondere um jungen, ortsansässigen Familien eine Perspektive zu ermöglichen.

Die zur Überplanung vorgesehenen Flächen liegen im Außenbereich, eignen sich durch ihre Lage im direkten Anschluss an bereits bebauten Flächen aber gut für eine Wohnbebauung. Die Erweiterung des Bebauungsplanes „Wengertsberg I“ stellt eine sinnvolle Arrondierung in östlicher Richtung dar.

2. Rechts- und Planungsgrundlagen

2.1. Verfahren

Die Gemeinde Eichenbühl hat dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplans „Wengertsberg I“ in der Gemeinderatssitzung vom 02.12.2020 zugestimmt und die Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die zu überplanende Fläche liegt östlich im Anschluss an den Bebauungsplan „Wengertsberg I“ mit der Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ WA.

Südlich grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Im Scheibling“ mit der Nutzungsart „Reines Wohngebiet“ WR an.

Die Planänderung erfolgt im Regelverfahren, da es sich um Flächen im Außenbereich handelt.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht nicht dem geplanten Baugebiet (WA), daher ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde ebenfalls in der Sitzung des Gemeinderats Eichenbühl am 02.12.2020 gefasst.

Aufgrund des gewählten Verfahrens sind in einem Umweltbericht nach der Anlage 1 BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dazulegen.

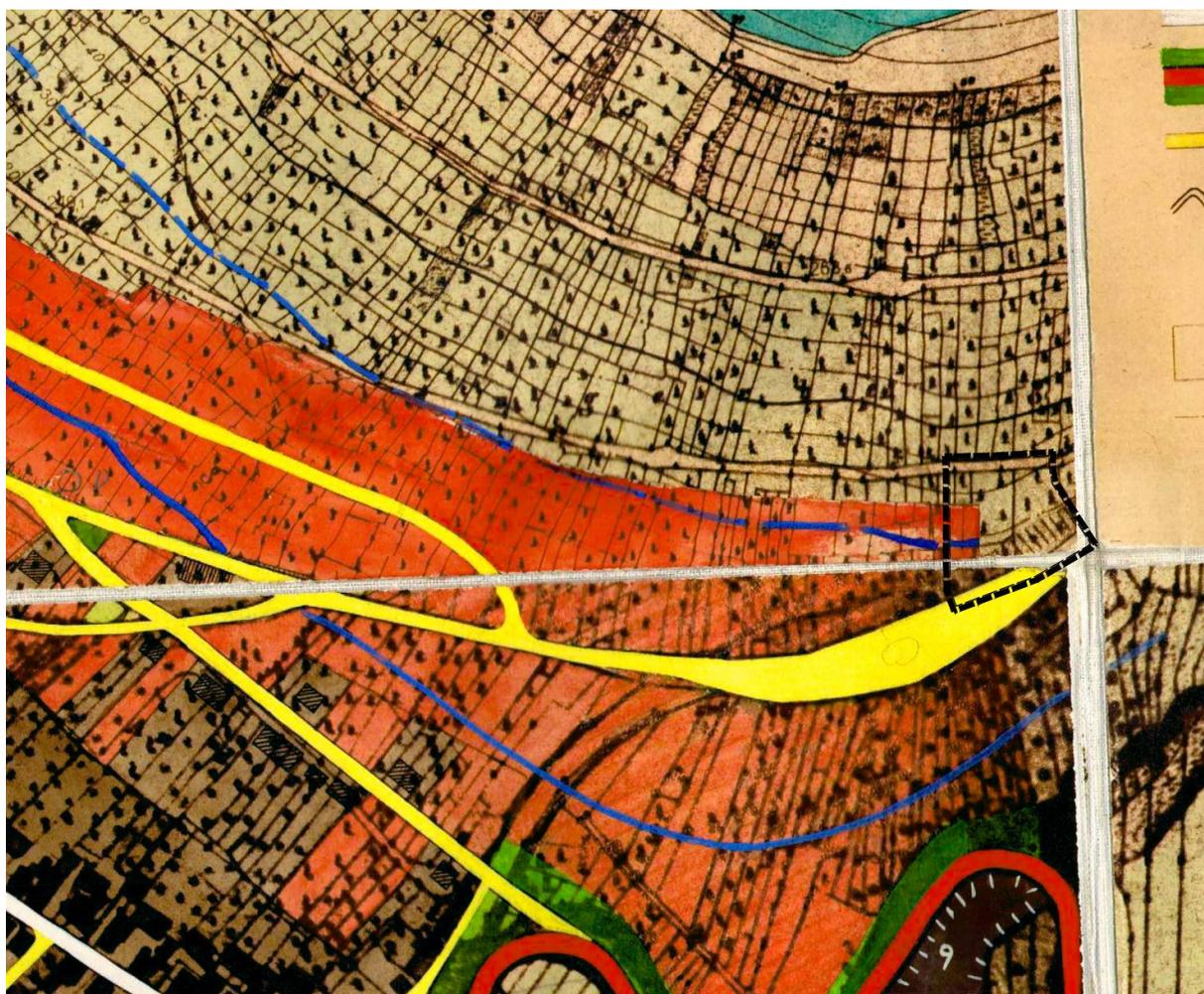
Der Umweltbericht mit integrierter Grünordnung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung wird vom Büro Maier Landplan aus Kreuzwertheim erstellt und bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Anlage 01).

2.2 Flächennutzungsplan

Für den zu überplanenden Bereich gilt der Flächennutzungsplan des Hauptortes der Gemeinde Eichenbühl.

Abb. 1:

Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (ohne Maßstab):



Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan grenzt der Änderungsbereich im Westen und teilweise im Süden an Wohnbauflächen. Im Norden und Osten umgrenzt Waldgebiet den Geltungsbereich.

Innerhalb des Änderungsbereiches sind die westlichen Teilflächen bereits als Wohnbauflächen ausgewiesen. Für die Bereiche im Osten ist landwirtschaftliche Fläche dargestellt (s. Abb. 1).

3. Lage, Größe und derzeitige Nutzung

Die zu überplanende Fläche liegt am nordöstlichen Ortsrand von Eichenbühl und besitzt eine Größe von ca. 2.395 m² innerhalb des Geltungsbereiches.

Bedingt durch die Topographie und durch den Flächenbedarf für naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen etc. beinhaltet die aktuelle Planung die Grundstücke mit folgenden Flurnummern:

- Teilfläche von 441/2 öffentliche Verkehrsfläche (Unterer Weinbergweg)
- Teilfläche von 4768 öffentliche Verkehrsfläche (Turmweg)
- 4901: private Grünfläche
- 4902: Allgemeines Wohngebiet
- 4903: Allgemeines Wohngebiet
- Teilfläche von 4963: Allgemeines Wohngebiet/private Grünfläche
(Ausgleichsmaßnahme MI)
- 4963/1: öffentliche Grünfläche

Außerhalb des Geltungsbereiches liegt angrenzend auf den Grundstücken Flurnummern 4961 und Restfläche von 4963 die externe Ausgleichsfläche MII.

Auf der Flurnummer 4901 und Teilflächen der Flurnummer 4963 befindet sich ein alter Waldbestand. Die Flurnummern 4903, 4902 und eine Teilfläche Flurnummer 4963 ist Brachland und wird durch Mahd offen gehalten.

Östlich des Geltungsbereiches, in unmittelbarer Nachbarschaft, befindet sich auf der Flurnummer 4966/2 Das Bodendenkmal „Mautturm“ (Aktenummer D-6-76-119-10)

4. Erschließung

4.1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über den Turmweg und den Weinbergweg an das gemeindliche Straßennetz angebunden. Die Zufahrt zu dem neuen Baugrundstück erfolgt über den Weinbergweg.

4.2. Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das vorhandene gemeindliche Trinkwassernetz unter der technischen Betriebsführung der Gemeinde Eichenbühl.

Die Wasserversorgung ist sichergestellt (s. Anlage 02).

4.3. Schmutzwasser

Die Ableitung des häuslichen Schmutzwassers erfolgt über einen neu herzustellenden Hausanschluss in den vorhandenen Mischwasserkanal im Turmweg.

Die Kanaltrasse ist so zu wählen, dass der vorhandene Baumbestand nach Möglichkeit nicht beschädigt wird. Sollte doch ein Eingriff erforderlich sein, ist das Büro Maier-Landplan beratend hinzu zu ziehen. Die Reinigung der Abwässer erfolgt in der gemeindeeigenen Kläranlage Eichenbühl.

4.4. Oberflächenwasser

Das Gelände im Geltungsbereich weist ein starkes Nord-Süd-Gefälle auf

Die Gebäude sind bis mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Weitere geeignete Maßnahmen gegen zufließendes Oberflächenwasser (z. B. weiteres Anheben Fußbodenhöhen, Erdwall, Sperrvorrichtungen o. ä.) sind vom Grundstücksbesitzer eigenverantwortlich durchzuführen. Alle Maßnahmen sind so auszuführen, dass Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden.

Die Gemeinde Eichenbühl entwässert im Mischsystem. Es ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten) nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließt.

4.5. Abfallentsorgung

Die Beseitigung der entstehenden Haus- und Sonderabfälle wird durch die Satzung des Landkreises Miltenberg geregelt. Die Entsorgung übernimmt der Landkreis Miltenberg.

4.6. Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz des Bayernwerkes.

4.7. Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikation erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz der Deutschen Telekom Technik GmbH.

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen und mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen.

5. Textliche Festsetzungen

Zur Schaffung von Baurecht im Geltungsbereich sind folgende planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen erforderlich:

5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1. Baugebiet

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 Speisewirtschaften 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

5.1.2. Grundflächenzahl

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.

5.1.3. Geschossflächenzahl

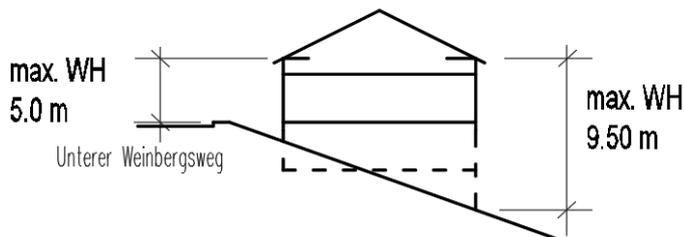
Die Festsetzung der Geschossflächenzahl, Pkt. 1.3/2.2 des rechtskräftigen Bebauungsplanes, entfällt. Die rechnerische Überprüfung der Vollgeschosse, vor allem im Dach- und Kellergeschoss, stellt einen hohen Zeitaufwand für Gemeinden und Ämter dar. Daher wird auf eine Festlegung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse verzichtet.

Die Höhe der Gebäude wird über eine festgesetzte maximale Wandhöhe definiert.

5.1.4. Höhe der Gebäude

Die maximale Höhe der Gebäude wird wie folgt festgelegt:

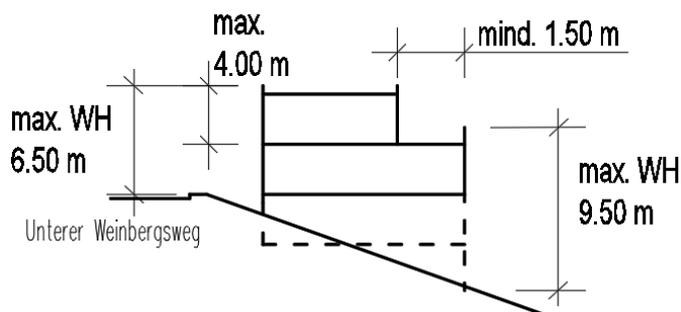
Satteldächer:



Wandhöhe bergseitig: max. 5,0 m, gemessen ab OK Bordstein in Gebäudemitte bis Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit Dachhaut

Wandhöhe talseitig: max. 9,50 m gemessen ab OK natürlichem Gelände bis Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit Dachhaut

Flachdächer:



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 OK Attika bzw. OK Geländer

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 zugelassen.

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

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Zugelassen werden ausschließlich Einzelhäuser. Die Zahl der Wohneinheiten für das Baufenster wird auf maximal 2 festgesetzt.

5.1.6. Gründächer (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Eine Aufnahme von Gründächern in die Bauleitplanung ist ein weiterer Punkt zur Anpassung an den Klimawandel. Neben dem ökologischen Ausgleich, der Dämm- und Kühlwirkung und einigen weiteren Vorteilen ist die Regenwasserspeicherung aus wasserwirtschaftlicher Sicht nennenswert. Abhängig von Niederschlagsintensität und -dauer kann ein beträchtlicher Teil des Wassers im Gründachaufbau gespeichert werden und wieder verdunsten. Der Abfluss des überschüssigen Wassers wird somit verzögert und gedämpft, was die Siedlungsentwässerung, die Fließgewässer und auch die Kläranlagen entlastet. Darüber hinaus kann sich für den Bauherrn im Zusammenhang mit einer gesplitteten Abwassergebühr eine finanzielle Entlastung ergeben.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist die folgende textliche Festsetzung zur "Dachbegrünung" erforderlich.

Flachdächer von Garagen und Vordächer sind nur in Verbindung mit extensiver Begrünung zulässig. Flachdächer von Hauptgebäuden sind mindestens zu 40% extensiv zu begrünen.

5.1.7. Photovoltaik (§9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Zur Begrenzung des Klimawandels und zur Erreichung der Energiewende wird verpflichtend die Festsetzung zur Errichtung von Photovoltaikmodulen auf den Dächern festgesetzt. Die Größe der Photovoltaikanlage hat mindesten den Eigenbedarf an Energie für einen Einfamilienhaus zu decken.

5.1.8. Nebenanlagen

Auf den nicht bebaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zugelassen

5.1.9. Schutzgut Boden

Boden ist ein besonders schützenswertes Gut und mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Überflüssige Erdmassenbewegungen sind zu vermeiden. Mutterboden ist grundsätzlich auszuheben und in nutzbarem Zustand zu erhalten. Anfallender, nicht kontaminierter Bodenaushub sollte vorrangig wieder an dem Ort, an dem er ausgehoben wurde, für Bauzwecke wiederverwendet werden.

Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende Festsetzung „Schutzgut Boden“.

5.1.10. Grundwasserschutz

Mit Blick auf den stetig voranschreitenden Klimawandel und die kontinuierliche Flächenversiegelung besteht in der Bauleitplanung großes Potential den neuen Bedingungen, wie fortlaufend sinkenden Grundwasserständen, heftigeren Regenfällen und dem Verlust von Grünflächen, entgegen zu wirken.

Ein zentraler Punkt ist hierbei die Speicherung von Niederschlagswasser. Wir sind künftig zum einen vermehrt mit Starkniederschlägen aber zum anderen auch mit langanhaltenden Hitze- und Trockenperioden konfrontiert. Dies bekräftigt künftig zunehmend die Notwendigkeit Niederschlagswasser zwischen zu speichern.

Um dem fortlaufenden Sinken der Grundwasserstände entgegenwirken und die Grundwasser- und Trinkwasserbestände zu sichern, ist so viel geeignetes Niederschlagswasser wie möglich in das Grundwasser zu versickern oder zur Brauchwassernutzung/Bewässerung zu speichern.

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.

Es ist darauf zu achten, dass Quell-, Drän- und Schichtwasser einer örtlichen Versickerung zugeführt und nicht der Mischwasserkanalisation zugeleitet wird.

5.1.11. Oberflächenbefestigung

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 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.

5.1.12. Oberflächenwasser

Der Geltungsbereich weist ein starkes Gefälle von Süd nach Nord auf.

Geeignete Maßnahmen gegen zufließendes Oberflächenwasser (z. B. Anheben Fußbodenhöhen, Erdwall, Sperrvorrichtungen o. ä.) sind vom Grundstücksbesitzer eigenverantwortlich durchzuführen.

Die Gebäude sind bis mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Gemeinde Eichenbühl entwässert im Mischsystem. Es ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten) nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließt.

5.1.13. Niederschlagswasser

Um dem fortlaufenden Sinken der Grundwasserstände, aufgrund vermehrter Starkniederschläge aber auch langanhaltender Hitze- und Trockenperioden, entgegen zu wirken und die Grundwasser- und Trinkwasserbestände zu sichern, ist so viel geeignetes Niederschlagswasser wie möglich in das Grundwasser zu versickern oder zur Brauchwassernutzung/Bewässerung zu speichern.

Anfallendes Niederschlagswasser ist getrennt von häuslichem Abwasser zu beseitigen. Es ist in Zisternen mit einem Fassungsvermögen von mind. 5 m³ zu speichern, um es beispielsweise für die Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) nutzen zu können.

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 schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Bei einer Einleitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) zu berücksichtigen.

Sollte die NWFreiV bzw. die TREN OG nicht greifen, wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen.

5.1.14 Zisternennutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Einbau einer Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 3,00m³ ist verpflichtend.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.2.1. Dachform

In Anlehnung an die Festsetzungen der benachbarten Bebauungspläne sind Sattel- und Flachdächer zugelassen.

5.2.2. Dachneigung

In Anlehnung an die Festsetzungen der benachbarten Bebauungspläne werden folgende Dachneigungen festgesetzt:

Satteldächer: 13°-35° / Flachdächer: 0°-2°

5.2.3. Einfriedungen

Um einer straßenseitigen Einhausung entgegen zu wirken, wird die maximale Höhe von Einfriedungen straßenseitig auf 1.20 m, zu Nachbarn bzw. im rückwärtigen Bereich auf maximal 2.0 m (siehe verfahrensfreie Einfriedungen Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 BayBO) festgesetzt. Zäune müssen über einen Mindestbodenabstand von 15 cm verfügen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Als Einfriedungen sind lebende Hecken, Maschendraht-, Stabgitter- und Holzzäune zugelassen. Einfriedungen aus Kunststoffmaterial sind unzulässig.

5.2.4. Abstandsflächen

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

5.2.5. Aufschüttung oder Abgrabung

Aufgrund der steilen Topographie des Baugrundstückes entfallen die Festsetzungen unter Pkt. 7.1 des rechtskräftigen Bebauungsplans entfallen.

5.3. Naturschutzfachliche Angaben – Umweltbericht

Der Umweltbericht mit integrierter Grünordnung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (SaP) vom 19. Oktober 2022, aufgestellt durch Maier Landplan Kreuzwertheim, zu beachten (Anlage 01).

Gutachterliches Fazit der saP:

Für den Bebauungsplan wird die Eingriffsregelung angewendet, um den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nachzukommen.

Neben den Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffes sind zusätzlich Maßnahmen zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbildvorgesehen. Der Bauherr stellt hierfür Flächen zur Verfügung.

Ausmaß der Ausgleichflächen und entsprechende Maßnahmen wurden mit von der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Miltenberg, Herrn Brand, abgesprochen.

Die aufgeführten Maßnahmen führen zu einer Erhöhung der Strukturvielfalt des Lebensraumes und damit zu einer Erhöhung der Artenvielfalt.

Die nicht verminder- und vermeidbaren Beeinträchtigungen der Funktionen von Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie ihre Wechselbeziehungen werden naturschutzrechtlich kompensiert, das zukünftige Baugebiet wird gut in die Landschaft eingebunden. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist nach Abschluss der Maßnahmen ausgeglichen.

5.4. Hinweise

5.4.1. Brandschutz

Auf Grundlage der technischen Regeln zur Wasserversorgung Rohrnetz/Löschwasser (Arbeitsblatt W405 vom Februar 2008) stellt die Gemeinde über das vorhandene Trinkwassernetz eine Mindestlöschwassermenge von 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung. (siehe Anlage 02: Messprotokolle zur Sicherung des Trinkwasserbedarfs *[wird im weiteren Verfahren nachgereicht]*) Im allgemeinen Wohngebiet werden die Richtwerte über den Löschwasserbedarf mit weniger 3 Vollgeschosse und eine kleine Brandausbreitung zugewiesen.

Zur Löschwasserentnahme sind eingebaute Unterflurhydranten mit Hinweisschildern für den Brandschutz zu kennzeichnen. Auf das Regelwerk Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von

Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" und die einschlägige DIN Norm 4066 "Feuerwehrzeichen" wird hingewiesen.

5.4.2. Naturschutz

Gehölzrodungen und -rückschnitte sind in der Zeit vom 01. März bis 30. September gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nicht zulässig.

5.4.3. Bodenfunde

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG

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 BayDSchG

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.

5.4.5. 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 Stellplatz je WE

6. 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.

7. Anlagen

- 01 Umweltbericht mit integrierter Grünordnung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (19. Oktober 2022), Maier Landplan, Kreuzwertheim
- 02 Bestätigungsschreiben der Gemeinde zur Sicherung des Trinkwasserbedarfs

8. Verfahrensstand

Änderungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: 23.11.2022

Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 BauGB: 20.12.2022

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

21.12.2022 - 27.01.2023

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

gem. § 3 Abs. 2 BauGB:

Anschreiben (digital): 20.12.2022, 16:50h; Frist: 21.12.2022 - 27.01.2023

Billigungs- und Auslegungsbeschluss: 22.03.2023

Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: 11.04.2023

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

19.04.2023 - 02.06.2023

Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: 11.04.2023

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Anschreiben (digital): 06.04.2023, 10:00h; Frist: 19.04.2023 - 02.06.2023

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: _____

Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB: _____

Aufgestellt: SJ, JB

Bürgstadt, 21.12.2022, 06.03.2023

Eichenbühl, 21.12.2022, 06.03.2023

.....
Johann und ECK
Architekten – Ingenieure GbR
Erfstraße 31a, 63927 Bürgstadt

.....
Gemeinde Eichenbühl
Günther Winkler, 1. Bürgermeister