



## Rechtsgrundlagen

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch die Art. 1 und 2 des Gesetzes vom 4.1.2023 (BGBl. I Nr. 6), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4.1.2023 (BGBl. I Nr. 6), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 704) und der Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und BauNVO)

■ Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1. **Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 - 6 BauNVO)

1.1 **Allgemeine Wohngebiete**  
(§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

**WA**  
Es ist ein Wohngebäude zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO)

2.1 **Höhe baulicher Anlagen**  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1.1 Gebäudehöhen

**GH** Die Gebäudehöhe wird mit 9,50 m über Bezugspunkt festgesetzt.

Die Gebäudehöhe darf durch Fotovoltaikanlagen oder untergeordnete Dachaufbauten wie Aufzüge oder Treppenhäuser um 1,0 m überschritten werden.

Die Gebäudehöhe ist der obere Abschluss der Wand.

Der Bezugspunkt für die Gebäudehöhe wird mit 154,25 m NHN festgesetzt.

2.2 **Grundflächenzahl (GRZ)**  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt:

3. **Bauweise**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO)

**Baulinie** (§ 23 BauNVO)

**Baugrenze** (§ 23 BauNVO)

4. **Flächen für Stellplätze und Abstellplätze**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Abstellplätze  
Innerhalb der Flächen für Stellplätze und Abstellplätze sind maximal so viele Stellplätze zulässig, wie im Plan angegeben.

5. **Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**Freizuhaltende Sichtflächen**  
Innerhalb von Sichtflächen dürfen sich behindernde Anlagen jeglicher Art, wie Einfriedungen, Bewuchs, Aufschüttungen, Stapel usw., eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

**Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**  
Entlang der Staatsstraße St 507 besteht ein Zu- und Abfahrtsverbot zu oder von privaten Grundstücken.

6. **Flächen für die Wasserwirtschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

6.1 Die Wasserspiegellage des HQ 100 liegt bei 153,62 m NHN. Sie entspricht dem neu berechneten Überschwemmungsgebiet.

6.2 Im Überschwemmungsgebiet sind Auffüllungen und Abgrabungen außerhalb der Baugrenzen unzulässig.

6.3 Innerhalb der Grünfläche sind bauliche Anlagen (Gartenhäuser, usw.), Einfriedungen, Holzlagerplätze oder sonstige Ablagerungen unzulässig. Bänke sind zulässig, wenn sie fest verankert und längs der Erf aufgestellt werden.

Die im Abflussbereich der Erf abgestellten Stellplätze dürfen nicht abtreiben. Um dies sicherzustellen, haben sich die Eigentümer eigenständig über die Hochwassersituation zu informieren und den Parkplatz bei anlaufendem Hochwasser zu räumen.

6.4 Zur weitgehenden Hochwassersicherheit sind Öffnungen der Gebäude erst ab einer Höhe von 154,12 mNHN zulässig.

6.5 **Retentionsraum**

In der dargestellten Fläche ist ein Volumen von mindestens 20,54 m³ zur Herstellung eines Ersatzretentionsraums herzustellen. Das Retentionsraumvolumen ist dauerhaft zu erhalten. Der Ersatzretentionsraum muss durch ein Gefälle in Richtung Erf (mindestens 1% über einen 3,0 m breiten Streifen) nach Ablauf eines Hochwassers eigenständig entleeren. Die Entstehung von abflusslosen Gruben (sog. Fischfallen) hat zu unterbleiben.

6.6 Entlang der Erf wird ein 5 Meter breiter Uferstreifen für die Gewässerunterhaltung sowie die Pflege und Entwicklung des Gewässers festgesetzt. Hierzu gehört auch die Erhaltung der Ufer, die Erhaltung und Neuanpflanzung einer standortgerechten Ufervegetation sowie die Freihaltung der Ufer für den Wasserabfluss und die Zugänglichkeit.

7. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a und Abs. 6 BauGB i. V. m. Art. 7 BayBO)

7.1 **Anpflanzen von Bäumen**  
Auf dem Grundstück sind 5 Bäume gemäß der Vorschlagsliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

7.2 **Gehölzarten/-sorten - Vorschlagslisten**

| Laubbäume | Botanischer Name | Deutscher Name | Qualität           |
|-----------|------------------|----------------|--------------------|
|           | Acer campestre   | Feld-Ahorn     | Hei, 2xv, 125-150  |
|           | Carpinus betulus | Hainbuche      | Hei, 2xv, 125-150  |
|           | Fagus sylvatica  | Buche          | Hei, 2xv, 125-150  |
|           | Acer platanoides | Spitzahorn     | IHei, 100-150      |
|           | Prunus avium     | Vogel-Kirsche  | IHei, 100-150      |
|           | Quercus robur    | Stiel-Eiche    | IHei, 100-150      |
|           | Sorbus aucuparia | Eberesche      | IHei, 100-150      |
|           | Salix caprea     | Sal-Weide      | vStr, 4Tr, 100-150 |

7.3 **Dachbegrünung**  
Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mit einem mindestens 10 cm starken Aufbau extensiv zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

7.4 **Regelungen zum Niederschlagswasser**

7.4.1 Stellplätze, Zufahrten und Wege sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine Versickerung gewährleistet ist, sofern keine Belange des Grundwasserschutzes dagegen sprechen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB i. V. m. Art. 7 BayBO). Ein Anschluss dieser Flächen an den Mischwasserkanal ist unzulässig.

7.5 **Dachmaterialien**  
Dachflächen, die an den Mischwasserkanal angeschlossen werden, dürfen nicht mit Eindeckungen versehen werden, die eine Lösung von Metallen in das Niederschlagswasser ermöglichen.

7.6 **Artenschutz**

Zu erhaltende Bäume

7.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung  
Die gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch einen Baum aus der Vorschlagsliste zu ersetzen. Die Gehölze sind bei Baumaßnahmen durch einen Lattenzaun zu schützen.

7.6.2 Der Naturschutzfachliche Beitrag von Landschaftsarchitekt Michael Maier ist integraler Bestandteil dieses Bebauungsplans. Alle dort aufgeführten Maßnahmen sind zu beachten und durchzuführen.

8. **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**G, F**  
Es wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Grundstückseigentümers der Parzelle Fl. Nr. 126/1 festgesetzt.

9. **Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
(§ 9 Abs. Nr. 24 BauGB)

Lärmzugewandte Fassadenseite  
Zum Schutz vor Verkehrslärm sind die Ruheräume (z. B. Schlaf und Kinderzimmer) in den Gebäuden, die an der Hauptstraße stehen, zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Ist dies nicht möglich, sind die Ruheräume mit ausreichend dimensionierten schalldämmten Dauerlüftungsanlagen, die den Anforderungen an die Luftschalldämmung der jeweiligen Fenster entsprechen, auszustatten.

10. **Sonstiges**

**Na/FS** Nebenanlagen und Fahrradabstellplätze

**St** Stellplätze

B. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BayBO)

1. **Dachgestaltung**  
Es sind nur Flachdächer zulässig oder flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von maximal 7°.

2. **Einfriedungen**  
Seitliche Einfriedungen dürfen höchstens 2,0 m hoch errichtet werden (Einschränkungen siehe Ziffer A 6.3).

3. **Abstandsflächen**  
(Art. 6 BayBO)  
Die im Plan dargestellten Baugrenzen ersetzen das Abstandsflächenmaß (Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO).

C. **Hinweise**

1. **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege**  
Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

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.

2. **Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind** (§ 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht kein Verdacht auf Schadstoffbelastungen des Bodens. Gefährdungen für die Nutzung und die Umwelt sind dennoch auszuschließen. Gegebenenfalls kontaminierter Erdaushub ist entsprechend der abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen. Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen vom Bauherrn eigenverantwortlich einzuhalten. Im Falle organoleptischer Auffälligkeiten sind die Kreisverwaltungsbehörde und das Wasserwirtschaftsamt zu verständigen.

3. **Schutz des Grundwassers**  
Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund von Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Es sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

4. **Niederschlagswasser**  
Es sind nur Anschlüsse mit einer ausreichenden und fachgerechten Rückstausicherung zugelassen.

5. **Kampfmittel**  
Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist durch eine geeignete Fachfirma das Plangebiet auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern zu untersuchen. Sofern Bombenblindgänger vorgefunden werden, sind diese fachmännisch zu entschärfen und zu entfernen.

6. **Lärmschutz**  
Zum Schutz vor Verkehrslärm ist bei Räumen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, der bauliche Schallschutz gemäß DIN 4109 nachzuweisen. Aufgrund der ermittelten Beurteilungsspiegel der Verkehrslärmmissionen im Tageszeitraum ist nach DIN 4109 von den Lärmpegelbereichen II bis III auszugehen. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen müssen im Lärmpegelbereich III die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und ähnlichem einschließlich der Fenster mindestens ein bewertetes Schalldämmmaß  $R'_{w,reb} = 35$  dB erbringen. Alternativ zur DIN 4109 kann der bauliche Schallschutz auch gemäß VDI 2719 nachgewiesen werden.

7. **Bodenschutz**

7.1 Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub. Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M20 1997 sowie DepV).

7.2 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.

7.3 Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner/Ihrer Nutzung zuzuführen.

8. **Plangrundlage**  
Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022“.

vorhandene Gebäude

vorhandene Flurstücksgrenze

x 153,296 Bestandshöhen in m NHN

x 153,296 geplante Bestandshöhen in m NHN

D. **Nachrichtliche Übernahmen**

1. **Überschwemmungsgebiet**  
festgesetztes Überschwemmungsgebiet (HQ 100) der Erf (Festsetzungsdatum 01.02.2005)

Entwurf zur Neuberechnung des Überschwemmungsgebietes der Erf (HQ 100) (Ermittlungsdatum 29.07.2011)

2. **Entsorgungsleitungen**

Mischwasserkanal (DN 1200) der Gemeinde Eichenbühl mit einer Baubeschränkungszone von 2,50 m beiderseits des Sammlers

## Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Eichenbühl hat in seiner Sitzung am 02.11.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hauptstraße 105“ beschlossen und entschieden, das Verfahren gemäß § 13a BauGB beschleunigt durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung in der Fassung vom 13.10.2022 wurde nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13a BauGB in der Zeit vom 21.12.2022 bis einschließlich 28.01.2023 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung informiert und im selben Zeitraum gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13a BauGB am Verfahren beteiligt.

Die Gemeinde Eichenbühl hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_2023 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hauptstraße 105“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_2023 als Satzung beschlossen.

Eichenbühl, \_\_\_\_2023  
Günther Winkler  
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:  
Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_2023 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_2023 identisch ist.

Eichenbühl, \_\_\_\_2023  
Günther Winkler  
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom \_\_\_\_2023 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der vorhabenbezogene 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. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Eichenbühl, \_\_\_\_2023  
Günther Winkler  
Erster Bürgermeister

# GEMEINDE EICHENBÜHL LANDKREIS MILTENBERG

Bebauungsplans "Hauptstraße 105"  
ENTWURF

Datum: 15.02.2023

M 1:500



STADTPLANUNG  
ENERGIEBERATUNG

Mühlstraße 43 • 63741 Aschaffenburg  
Telefon 06021 411198 Fax 06021 450998  
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de