

1. Zeichnerische Festsetzungen



Geltungsbereich Grünordnungsplan "Eisingen Mitte"

2. Zeichnerische Hinweise



Geltungsbereich Satzung für ein klimaangepasstes Wohnumfeld (bisher Grünstaltungsatzung)

bestehende Grundstücksgrenze

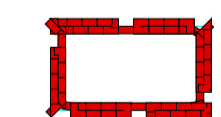
1424 bestehende Flurnummer

bestehende Gebäude

3. Textliche Festsetzungen

- 3.1. Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 werden folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausschließlich für die Neugestaltung oder umfassende Umgestaltung von Garten- und Vorgartenflächen festgesetzt:
 - 3.1.1 Begründung der nicht überbauten Grundstücksflächen:
 - 3.1.1.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind unter vorrangiger Berücksichtigung der vorhandenen Baum- und Gehölzbestände zu begrünen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung, wie Stellplätze und Arbeits- oder Lagerflächen, Spiel- und Aufenthaltsflächen, benötigt werden. Schottererschüttungen in Gartenbereichen stellen grundsätzlich keine andere zulässige Nutzung dar.
 - 3.1.1.2 Die Freiflächen sind unter Verwendung von Oberboden oder Pflanzsubstrat gärtnerisch zu gestalten, so dass die Bodenfläche über 75 % mit Vegetation bedeckt ist.
 - 3.1.1.3 Die Artenauswahl ist auf standortgerechte, überwiegend heimische Arten auszurichten. (Artenvorschlagsliste siehe Anlage 1 zur Begründung: Grünstaltungs- Handbuch)
 - 3.1.1.4 Nicht zulässig sind Materialschüttungen mit unter 75 % bodenüberdeckendem Vegetationsanteil sowie die flächige Verwendung wasserdurchlässiger Folien und Kunststoffe (z.B. Kunstrasen). Zulässig ist ein 0,50 m breiter Traufstreifen / Spritzschutz um Hauptgebäude und Garagen. Lose Material und Steinschüttungen sind damit unzulässig („Schottergärten“).
 - 3.1.1.5 Die Vorgärten zwischen wegemäßiger Erschließungsanlage und Gebäudekante / Traufstreifen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Arbeits- und Lagerflächen sind nicht zulässig. In gewerblich genutzten Grundstücken sind Ausnahmen möglich.
 - 3.1.2 Wege, Zufahrten, Stellplätze
 - 3.1.2.1 Die Beläge für Wege, Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen oder Carports sind in versickerungs-offener Bauweise herzustellen, z.B. mit Rasenfuge, Drainfuge, wassergebundenen Belägen oder sog. Okopflaster.
 - 3.1.2.2 PKW-Stellplätze sind versickerungsfähig zu befestigen.
- 3.2. Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25 werden folgende Pflanzbindungen festgesetzt:
 - 3.2.1 Baumpflanzung ohne Standortvorgabe:
 - 3.2.1.1 Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist an geeigneter Stelle mindestens ein hochstämmiger Laubbaum standortgerechter und möglichst heimischer Art (Mindestgröße: Hochstamm 3 x v., STU 16-18 bzw. Obstbaum: Hochstamm, 2 x v., STU 12-14) zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet. (Artenvorschlagsliste siehe Anlage 1 zur Begründung: Grünstaltungs-Handbuch)
 - 3.2.1.2 Falls eine Baumpflanzung auf dem Grundstück nicht möglich ist, sind anstatt der Pflanzung mindestens drei standortgerechte und vorwiegend heimische Sträucher zu pflanzen. Vorhandene Sträucher werden angerechnet.
 - 3.2.2 Gewerblich genutzte Grundstücke im Gewerbegebiet:
 Bei gewerblich genutzten Grundstücken im Gewerbegebiet sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche gemäß den Vorgaben nach 3.2.1.1 zu begrünen. Pro voller 200 m² der begrünt Fläche ist mindestens ein standortgerechter und möglichst heimischer Laubbaum zu pflanzen.
 - 3.2.3 Heckenpflanzungen:
 Bei der Pflanzung von Hecken sind standortgerechte Arten zu verwenden, dabei sind vorwiegend heimische Arten zu verwenden. Der Anteil der heimischen Sträucher wird dabei auf mindestens 50 % festgesetzt. (Artenvorschlagsliste siehe Anlage 1 zur Begründung: Grünstaltungs- Handbuch)
 - 3.2.4 Stellplätze:
 Zur Begründung offener Stellplätze wird ab jeweils 5 Stellplätzen die Pflanzung eines standortgerechten, möglichst heimischen Laubbaum-Hochstammes (Mindestqualität H, 3xv, 14-16) festgesetzt, der die Stellplätze soweit möglich übersieht. Pflanzung gemäß 3.2.1 werden nicht angerechnet. (Artenvorschlagsliste siehe Anlage 1 zur Begründung: Grünstaltungs- Handbuch)
- 3.3. Bestehende Gehölze (Bäume / Sträucher), die den oben genannten Kriterien entsprechen, werden angerechnet.
- 3.4. Die festgesetzten Begründungsmaßnahmen sind zum Ende der zweiten Vegetationsperiode - bezogen auf die Bezugfertigkeit des Gebäudes - herzustellen.
- 3.5. Die Gehölze Bäume / Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres nach Rodung oder Abgang zu ersetzen.

4. Nachrichtliche Übernahme - Denkmalschutz



Bodendenkmal - Archäologische Befunde

- 4.1 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich der dargestellten Bodendenkmale D-6-6224-0017 (Siedlung des Mittelneolithikums), D-6-6224-0073 (Archäologische Befunde im Bereich der neuzeitl. Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus), D-6-6224-0057 (Siedlung der Hallstattzeit), D-6-6224-0016 (Siedlung der Linearbandkeramik und des Mittelneolithikums sowie mesowingerzeitl. Reihengräber), D-6-6225-0124 (Siedlung der Linearbandkeramik) und D-6-6225-0306 (Archäologische Befunde im Bereich des teilweise wüst gefallenen mittelalterlichen "Erbachhofes", ehemals mit Burg und Kirche) ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
 - 4.2 Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.
- Art. 8 (1) BayDSchG:**
Wer Bodendenkmäler 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 (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. Verfahrensvermerke

- 1) Der Gemeinderat der Gemeinde Eisingen hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 26.10.2025 die Aufstellung des Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- 2) Zu dem Entwurf des Grünordnungsplans mit der Begründung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom bis beteiligt.
- 3) Der Entwurf des Grünordnungsplans mit der Begründung in der Fassung vom wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- 4) Die Gemeinde Eisingen hat mit Beschluss vom den Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom beschlossen.

Eisingen den

(Siegel)
(U.Engert Erste Bürgermeisterin)

5) Ausgefertigt

Eisingen, den

(Siegel)
(U.Engert Erste Bürgermeisterin)

6) Der Satzungsbeschluss zu dem Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.

Eisingen, den

(Siegel)
(U.Engert Erste Bürgermeisterin)

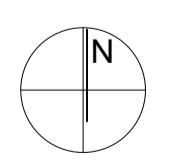
6. Rechtliche Hinweise

- Kartengrundlage**
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022; Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Rechtsgrundlagen**
Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans sind die in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen von
- BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.
 - BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
 - BayBO Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist.
 - PlanZV Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Gemeinde Eisingen

Grünordnungsplan - Einfacher Bebauungsplan "Eisingen Mitte"

ENTWURF
M 1:2.500



aufgestellt: 06.10.2025 16.02.2026	bearbeitet: Roppel gezeichnet: Roppel geprüft: Wegner
---------------------------------------	---

WEGNER STADTPLANUNG	Bertram Wegner Dipl.-Ing. Architekt Stadtplaner SRL Tiergartenstraße 4c 97209 Veitshöchheim Tel. 0931/9913870 Fax 0931/9913871 info@wegner-stadtplanung.de www.wegner-stadtplanung.de
------------------------	--