



Markt Elsenfeld
Landkreis Miltenberg

**Bebauungsplan
„Steinerne Ruhe“**

2. Änderung
im Beschleunigtem Verfahren
nach § 13 a Absatz 1 Nr. 1
des Baugesetzbuches (BauGB)

BEGRÜNDUNG

Planverfasser:

Gefertigt im Auftrag des Marktes Elsenfeld:

Klingenmeier Beratende Ingenieure
Büro für Architektur und Ingenieurwesen
Löhrstraße 1
D-63916 Amorbach

Inhalt

1. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung.....	3
2. Aufstellungsverfahren	3
3. Planinhalt und Festsetzungen	4
3.1. Baulinien	4
3.2. Art der baulichen Nutzung	4
3.3. Maß der baulichen Nutzung.....	4
3.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	4
4. Umweltbelange	4
5. Verkehrliche Erschließung	5
6. Ver- und Entsorgung	5
7. Bodenordnung.....	5
8. Verwirklichung der Planung.....	5

1. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung

Der Marktgemeinderat des Marktes Elsenfeld hat in seiner Sitzung am 15.04.2024 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Steinerne Ruhe“ beschlossen.

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans ist es, die Bebauung des an der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs liegende Grundstücks Fl.-Nr. 5100/62 zu ermöglichen.

In der bisherigen Fassung des Bebauungsplans ist dieses Grundstück als Spielplatzfläche ausgewiesen, da bisher eine Bebauung aufgrund des Freihaltebereichs der dort verlaufenden 110 kV Hochspannungs-Freileitung nicht möglich war. Nachdem die Freileitung abgebaut und verlegt wurde, kann dieses Grundstück in die bebaubare Fläche einbezogen werden. Die dort bisher vorgehaltene Spielplatzfläche wird seitens des Marktes Elsenfeld nicht benötigt.

Die Änderung greifen die Anforderungen der parallellaufenden Entwurfsplanungen eines privaten Bauherrn für ein Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten auf dem betreffenden Grundstücken auf und schaffen die bauplanerischen Voraussetzungen für die Umsetzung.

Die Maßnahmen der Planänderung greifen nicht in die gewählte Siedlungsstruktur ein. Darüber hinaus werden sowohl die Verkehrserschließung als auch die Infrastruktur des Siedlungsgebietes nicht verändert. Signifikante Eingriffe in die globale Grün- und Freiflächenplanung des Bebauungsplanumgriffs werden ebenfalls nicht vorgenommen.

Zusammenfassend bleibt damit festzustellen, dass die Grundzüge der ursprünglichen Bauleitplanung durch die geplanten Änderungen nicht berührt werden.

2. Aufstellungsverfahren

Der Marktgemeinderat des Marktes Elsenfeld hat in seiner Sitzung am 15.04.2024 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Steinerne Ruhe“ beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigtem Verfahren gemäß § 13 BauGB. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben. Der Zeitraum der Beteiligung läuft vom 06.05.2024 bis 07.06.2024)

3. Planinhalt und Festsetzungen

3.1. Baugrenzen

Die Baugrenzen wurden der maximalen Ausdehnung des geplanten Gebäudes angepasst und sind dem Planteil zu entnehmen.

3.2. Art der baulichen Nutzung

Es werden keine Änderungen an der Art der Baulichen Nutzung vorgenommen (Allgemeines Wohngebiet WA).

3.3. Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund des schmalen Grundstückszuschnitts wird die Grundflächenzahl (GRZ) abweichend vom Orientierungswert des § 17 BauNVO im Teilbereich WA I b mit maximal 0,6 festgesetzt.

Die maximale Geschossflächenzahl wird der geplanten Bebauung folgend mit 1,0 festgesetzt.

3.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es wird eine zweigeschoßige geschlossene Bauweise mit Flachdach festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 7,0 m über dem nördlichen Straßenniveau, gemessen in Gebäudemitte.

Die Flachdachbauweise wird zum einen gewählt, da eine Satteldachausbildung auf dem schmalen Grundstückstreifen zum einen zu unverhältnismäßigen Gebäudestrukturen führen würde und zum anderen dadurch eine Optimierung des A/V-Verhältnis im Hinblick auf die Energieeffizienz des Gebäudes geschaffen werden soll.

4. Umweltbelange

Nach sachverständiger Begehung des Grundstücks am 02.05.2024 wurde festgestellt, dass auf dem Grundstück momentan eine Wiesenvegetation aus einem dominanten Anteil an Süßgräsern mit verschiedenen Kräutern vorzufinden ist.

- Weicher Storchschnabel (*Geranium molle* L., 1758)
- Gewöhnliches Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata* L., 1758)
- Schafgarbe (*Achillea spec.*)
- Gänseblümchen (*Bellis perennis* L., 1758)
- Spitzwegerich (*Plantago lanceolata* L., 1758)
- Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*)
- Weißklee (*Trifolium repens* L., 1758)
- Jakobs-Greiskraut (*Senecio jacobaea* L., 1758), aktuell nur einjährige Rosetten
- Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens* L., 1758)

- Gamander Ehrenpreis (*Veronica chamaedrys* L., 1758)
- Kriechendes Fingerkraut (*Potentilla reptans* L., 1758)
- Quellen Hornkraut (*Cerastium fontanum* Baumgarten, 1816)

Viele der vorgefundenen Arten sind typisch für Ruderalflächen und eher nährstoffreiche Böden. Keine der gefundenen Arten ist besonders geschützt oder gefährdet.

Außerdem konnte in der Wiesenfläche der rotschwarze Weichkäfer (*Cantharis pellucida* Fabricius, 1792) angetroffen werden. Das ist ein Vertreter der eher häufigen verbreiteten Weichkäfer (*Cantharidae* Imhoff, 1856) in Europa.

Nach der zum Zeitpunkt der Begehung möglichen Einschätzung, gibt es aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken für eine Bebauung des Grundstücks. Weitere Umweltbelange werden durch die Änderungen nicht berührt.

5. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung wird durch die geplante Änderung nicht berührt.

6. Ver- und Entsorgung

Die Infrastruktur (Ver- und Entsorgung) wird durch die geplante Änderung nicht berührt.

7. Bodenordnung

Die Bodenordnung wird durch die Änderung nicht berührt.

8. Verwirklichung der Planung

Mit Vorliegen des Satzungsbeschlusses und anschließender Rechtskraft mittels Bekanntmachung sind die Voraussetzungen für eine zielkonforme Nutzung des bereits vollständig erschlossenen Bereichs gegeben.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Steinerne Ruhe“ des Marktes Eisenfeld tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Steinerne Ruhe“ treten zu diesem Zeitpunkt außer Kraft.

Planung:

Im Auftrag des Marktes Eisenfeld



Klingenmeier Beratende Ingenieure
Büro für Architektur und Ingenieurwesen
Löhrstraße 1
63916 Amorbach

Amorbach, den 06.05.2024


.....
Unterschrift

