



Markt Elsenfeld  
Landkreis Miltenberg

**Bebauungsplan**  
**„Östlich des Kindergartens Abenteuerland“**  
nach § 13 a Absatz 1 Nr. 1

1. Änderung

**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 .....	4
6. Ver- und Entsorgung .....	4
7. Bodenordnung.....	4
8. Verwirklichung der Planung .....	5

## **1. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung**

Der Marktgemeinderat des Marktes Elsenfeld hat in seiner Sitzung am 11.12.2023 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Östlich des Kindergartens Abenteuerland“ beschlossen.

Im Teilbereich WA 1 des Bebauungsplans verläuft die Baulinie unmittelbar an der Grenze zur Erschließungsstraße. Nachdem die Vollerschließung bereits stattgefunden hat, soll die Baulinie in einem bautechnisch sinnvollen Maß um 1,50 m vom fertigen Straßenkörper abgerückt werden. Dadurch wird das Risiko von Beschädigungen an der bereits fertiggestellten Erschließungsstraße durch die folgenden Baumaßnahmen auf den Grundstücken auf ein Minimum reduziert und der Aufwand für die Herstellung der Erdarbeiten in den Baugrundstücken gleichzeitig minimiert. Trotzdem verbleibt auf der Rückseite der Gebäude noch ausreichend Raum für die notwendigen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO und für eine sinnvolle Gartennutzung.

Durch die Grundstücksaufteilung und die Baufenster für die Garagen zu den Bauflächen 2 in der Teilfläche WA 1 erfolgt der Durchgang zu der hinten liegenden Gartenfläche der Baufläche 3 ausschließlich über das Gebäude selbst. Dieser Umstand erscheint nach Hinweisen aus dem Bewerberkreis für die Grundstücke nachteilig. Durch die Änderung der Grundstückszuschnitte und der Garagenzuordnung soll eine Zugänglichkeit der hinten liegenden Gärten auch über die Garagen möglich sein und die Attraktivität der Baufläche 3 angemessen erhöht werden.

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 Grün- und Freiflächenplanung werden ebenfalls nicht vorgenommen.

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

## **2. Aufstellungsverfahren**

Der Marktgemeinderat des Marktes Elsenfeld hat in seiner Sitzung am 11.12.2023 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Östlich des Kindergartens Abenteuerland“ beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

### **3. Planinhalt und Festsetzungen**

#### **3.1. Baulinien**

Die geänderten Baulinien im Teilbereich WA 1 sind dem Planteil zu entnehmen.

#### **3.2. Art der baulichen Nutzung**

Es werden keine Änderungen an der Art der Baulichen Nutzung vorgenommen.

#### **3.3. Maß der baulichen Nutzung**

Es werden keine Änderungen am Maß der Baulichen Nutzung vorgenommen.

#### **3.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Es werden keine Änderungen an der geplanten Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche vorgenommen.

### **4. Umweltbelange**

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 ursprünglich geplante Grundstücksaufteilung wird an der Grenze des Baugrundstücks 2 zu Baugrundstück 3 dahingehend geändert, dass ein Teil der ursprünglich zu 2 gehörenden Grundstücksfläche (FINr. 19/3) dem Baugrundstück 3 (FINr. 19/4) zugeschlagen wird.

Die Flurnummer 19/8 wird als Garagenfläche dem Baugrundstück 2 zugeschlagen.

## 8. Verwirklichung der Planung

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

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Östlich des Kindergartens Abenteuerland“ des Marktes Eisenfeld tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes treten zu diesem Zeitpunkt außer Kraft.

### Planung:



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

Amorbach, den 15.02.2024

  
.....  
Unterschrift

