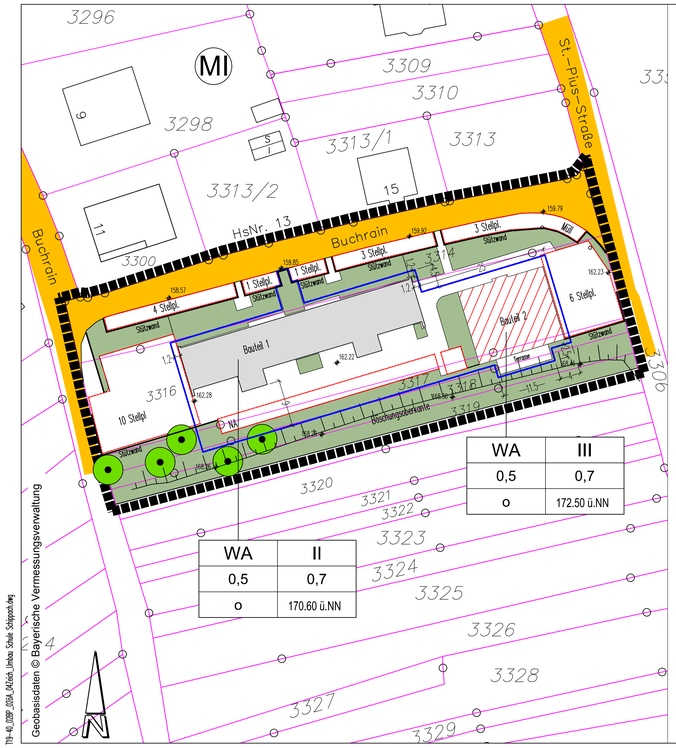

Rechtsgrundlagen

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 HochwasserschutzG II vom 30. Juni 2017 (BGBl I S. 2193).
2. Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408).
3. Das Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung zur Neuordnung der Klärschlammverwertung vom 21.09.2017 (BGBl. I S. 3465).
4. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl I S. 3786).
5. Die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
6. Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes zur Beschleunigung des Energieleitungsausbaus vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).
7. Das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 405).
8. Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes zur Beschleunigung des Energieleitungsausbaus vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).

Zeichenerklärung

Planzeichen für die Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO; § 11 Abs. 1 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet WA (gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
Zugelassen sind nur Wohngebäude
Die grundsätzlich zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Die ausnahmesweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4, Abs. 4 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone:

WA	siehe textl. Festsetzungen
GRZ=0,5	GFZ=0,7
o	siehe textl. Festsetzungen

Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse
Grundfläche | Geschossflächenzahl
Bauweise | Höhe der baulichen Anlage

3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO, § 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Verkehrsfläche

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a BauGB)

Private Grünflächen

Erhaltung von Bäumen

6. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellpl., NA — Stellplatz (Stellpl.), Nebenanlage (NA)

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise

Gebäude Bestand/Umbau
Gebäude Neubau
Stützwand neu
159.79 — Geländehöhen Bestand ü.NN
3318 — Flurstücknummern
bestehende Grundstücksgrenze

Textteil

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB, BauNVO)

Vollgeschosse: Maximale Anzahl der Vollgeschosse: Bauteil 1: II VG
Bauteil 2: III VG

Grundflächenzahl: Für die Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) wird die Gesamtfläche der Grundstücke Flurnummer 3316, 3317 und 3318 sowie die innerhalb des Baugrundstücks liegende Teilflächen von Flurnummern 3314 und 3319 zugrundegelegt.
Die Grundflächenzahl wird auf 0,5 festgesetzt.

Geschossflächenzahl: Für die Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) wird die Gesamtfläche der Grundstücke Flurnummer 3316, 3317 und 3318 sowie die innerhalb des Baugrundstücks liegende Teilflächen von Flurnummern 3314 und 3319 zugrundegelegt.
Die Geschossflächenzahl wird auf 0,7 festgesetzt.

Zahl der Wohneinheiten: Es sind für beide Bauteile insgesamt maximal 14 Wohneinheiten zulässig.

Gebäudehöhe GH: Maximal zulässige Gebäudehöhen (OK Dachhaut): Bauteil 1: 170.60 m ü. NN
Bauteil 2: 172.50 m ü. NN

Niederschlagswasser: Regenwässer sind nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern. Hierzu sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die hierzu erlassenen technischen Regeln (TRENGW) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Gegebenenfalls ist ein eigenes wasserrechtliches Verfahren bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.
Grundsätzlich ist die Flächenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken.
Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen.

Oberflächenwasser: Eventuell auftretendem Oberflächenwasser aus südlicher Richtung ist eigenverantwortlich durch geeignete Maßnahmen (z.B. Erdwall entlang der Südgrenze) vom Grundstücksbesitzer entgegenzuwirken.

Naturschutz: Vor Baubeginn ist sicherzustellen, dass keine europarechtlich geschützten Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie besonders geschützte Tierarten (z.B. Gebäudebrüter inkl. dessen Nester, Fledermäuse inkl. dessen Quartiere ect.) von dem Vorhaben betroffen sind.
Über das Ergebnis ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren. Beim Vorhandensein europarechtlich geschützter Tierarten oder deren Lebensstätten ist ein Beginn der Baumaßnahme erst nach Zustimmung durch die untere Naturschutzbehörde zulässig.

Der Baum- und Gehölzbestand ist soweit wie möglich zu erhalten.
Rodungen sind nur in der Zeit vom 01.Oktober bis Ende Februar zulässig.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

Dachform /-neigung: Zugelassen sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Neigung von 2° - 10°.

Stützmauern: Stützmauern bis zu einer Höhe von 3.30 m sind auch außerhalb von Baugrenzen zulässig.

Markt Elstenfeld
Landkreis Miltenberg

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

"Umbau der Schule Schippach in acht Wohneinheiten und Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit sechs Wohneinheiten"

M 1:500

im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB mit Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung

Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes
Bürgstadt, den 04.11.2019

JOHANN und ECK
Architekten - Ingenieure GbR
63927 Bürgstadt , Erfstraße 31A

Nr.	Geändert :	Änderung

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.11.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

3. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

4. Der Markt Elsenfeld hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Elsenfeld, den .....

(Siegel)

.....
(Matthias Luxem, 1. Bürgermeister)

5. Ausgefertigt

Elsenfeld, den .....

.....
(Matthias Luxem, 1.Bürgermeister)

6. Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist somit in Kraft getreten.

Elsenfeld, den .....

(Siegel)

.....
(Matthias Luxem, 1. Bürgermeister)