



Markt Elsenfeld
Landkreis Miltenberg

Bebauungsplan
„Östlich Kindergarten Abenteuerland“
nach § 13 a Absatz 1Nr. 1

mit Stand vom 11.03.2022
(ENTWURF)

BESTANDTEILE DER SATZUNG:

1. Planzeichnung / Festsetzung durch Planzeichen (M 1:1.000)

2. Textteil mit

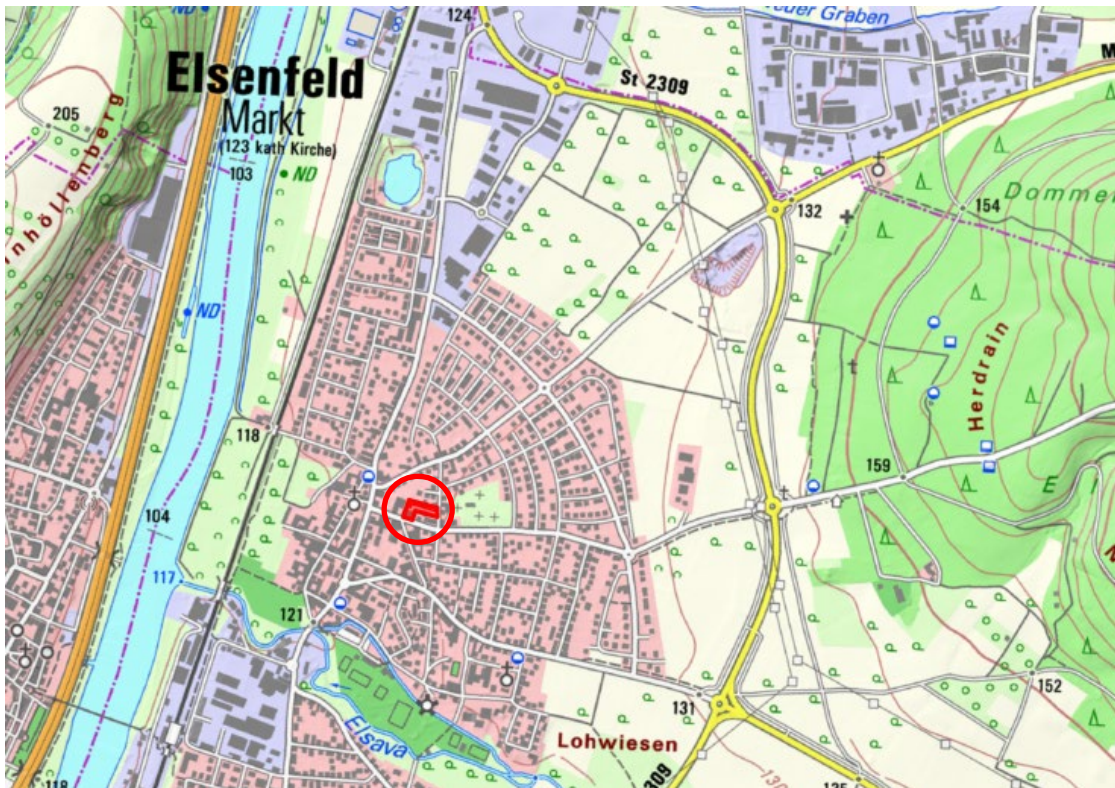
- I. Präambel
- II. Satzung (Festsetzungen durch Text)
- III. Begründung
- IV. Verfahrensvermerke

Planverfasser:

Gefertigt im Auftrag des Marktes Elsenfeld

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

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (ohne Maßstab)



Textteil

I. Präambel

1. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist.
- **Gemeindeordnung** für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist.
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

- **Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)** vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist.

2. Satzungsbeschluss

Die Markt Elsenfeld, Landkreis Miltenberg, beschließt mit **Sitzung vom 17.01.2022** aufgrund von **§ 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie §§ 2, 2a, 8, 9, 10 und 13 BauGB**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, des **Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist, sowie des **Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist, den vorliegenden

Bebauungsplan „Östlich Kindergarten Abenteuerland“

bestehend aus der Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), den Festsetzungen durch Text und der Begründung, jeweils in der Fassung vom **XX.XX.XXXX** als Satzung.

Der Satzungsbeschluss wurde am **XX.XX.XXXX** gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit gemäß §10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 11.08.2020 in Kraft getreten.

Hinweise:

Gemäß §§ 34 Abs. 6 Satz 2 i.V.m. 10 Abs. 3 BauGB ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, wo die Einbeziehungssatzung nebst Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann. Insbesondere wird die in Kraft getretene Einbeziehungssatzung gem. § 10a Abs. 2 BauGB auch in das Internet eingestellt bzw. ist auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle sowie unter welcher Internetadresse die Planung eingesehen werden kann.

Zudem ist darin auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 - 42 BauGB hinzuweisen. Die Einbeziehungssatzung wurde gemäß §§ 34 Abs. 6 i.V.m. 13 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wurde weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, noch ein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Weiterhin wurde auch von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB (bzgl. Überwachung erheblicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen) wird nicht angewendet.

Markt Elsenfeld

Elsenfeld, den

.....

1. Bürgermeister Kai Hohmann

(Siegel)

II. **SATZUNG (Festsetzungen durch den Text)**

Nach § 13 a Abs. 1 BauGB erlässt die Markt Elsenfeld folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Die Einbeziehungssatzung wird gebildet durch die beigefügte Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen (innerhalb der mit schwarzen gestrichelten Balken markierten Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs) in Verbindung mit den nachfolgenden Festsetzungen durch Text, jeweils in der Fassung vom **XX.XX.XXXX**.

Den Planunterlagen ist eine Begründung beigelegt.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen der Grundstücke mit den Flur-Nummern 19, 20, 3157 und 3158, jeweils der Gemarkung Elsenfeld. Die Grenzen für den Geltungsbereich werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt.

Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

Werden innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung Flurstücke aufgelöst, neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die entsprechend zugehörigen Festsetzungen durch Planzeichen und Festsetzungen durch Text bezogen auf den entsprechenden räumlich-flächenhaften Bereich des Plangebietes anzuwenden.

§ 2 Zulässigkeit

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den Festsetzungen des Bebauungsplans in der Fassung vom **XX.XX.XXXX** bzw. soweit für das Gebiet keine entsprechenden Festsetzungen getroffen wurden nach § 34 BauGB.

§ 3 Planliche Festsetzungen

Siehe Lageplan M 1:1000

§ 4 Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich (§ 9 BauGB, BauNVO und PlanZVO)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO

B. Planungsrechtliche Festsetzungen für 19, 20, 3157 und 3158 (Gemarkung Eisenfeld) (§ 9 BauGB, BauNVO und PlanZVO)

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)

1.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 16 – 21 a BauNVO mit max. 0,40 festgesetzt.

Die Geschosßflächenzahl (GFZ) wird gemäß § 16 – 21 a BauNVO mit max. 1,2 festgesetzt.

1.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird gem.§ 16 Abs. 4 BauNVO mit zwei Vollgeschossen – (II + D) - als Höchstgrenze festgesetzt.

1.3 Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,50 m.

2. Bauweise (§ 22 BauNVO)

2.1 Für den **Teilbereich WR 1** wird eine geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

2.1 Für den **Teilbereich WR 2** wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

3. Flächen für Stellplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Für Wohnungen kleiner 40 m² wird ein Stellplatz je Wohnung gefordert. Für Wohnungen größer als 40 m² werden zwei Stellplätze je Wohnung gefordert.

3.2 Die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten muss mit sickerfähigen Belägen erfolgen.

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

1. Dachform, Dachneigung, Bedachung

1.1 Hauptgebäude sind mit einem geneigten Satteldach auszubilden (Dachneigungsspielraum 35 bis 45°). Aneinander gebaute Hauptgebäude sind in gleicher Dachneigung auszuführen. Als Dacheindeckung sind kleinformatige Dachplatten in roter Farbgebung zu verwenden.

1.2 Nebengebäude und untergeordnete Anbauten sind als Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 7° als Gründach auszuführen.

D. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzungen von hochstämmigen, gebietsheimischen Laubgehölzen. Die Arten sind aus untenstehender Liste auszuwählen.

Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Espe, Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Obstbäume heimischer Arten und Sorten sowie Wildobst	

Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume als Heister, 2 xv, 150-200cm; Obstbäume mindestens als Hochstamm.

§ 5 Hinweise durch Text

1. Abfallentsorgung

Abfallbehältnisse sind an den Abfuhrtagen an der öffentlichen Sammelstraße bereitzustellen.

2. Niederschlagswasserableitung

Das Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden.

3. Umweltschutz

Die Anlage von Steingärten ist nicht zulässig.

4. Altlasten und Bodenschutz

Sollten bei Erdarbeiten organoleptische (z.B. optische, geruchliche) Auffälligkeiten festgestellt werden, sind die Kreisverwaltungsbehörde und das Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zu verständigen.

Bei Erdarbeiten erschlossener wertvoller Mutterboden ist seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwertung zuzuführen.

5. Wasserversorgung Grundwasserschutz

Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Bei den geplanten Vorhaben sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

Versickerungen dürfen ausschließlich über die belebte Oberbodenzone erfolgen. Alle anfallenden häuslichen Abwässer sind in eine dichte Sammelentwässerung einzuleiten.

6. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur in sockelloser Ausführung bis maximal 1,6 m Höhe zulässig.

§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der Markt Elsenfeld

Elsenfeld, den 11.03.2022

.....
Dipl.-Ing. (FH) Christian Klingenmeier
Beratender Ingenieur BaylKa Bau

MARKT ELSENFELD

Elsenfeld, den

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister Kai Hohmann

III. BEGRÜNDUNG

1. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

Planungsanlass ist die beabsichtigte Nachverdichtung mit familiengerechtem Wohnraum innerhalb der gewachsenen Siedlungsstruktur.

Das Areal selbst ist derzeit bereits bebaut und liegt innerhalb der bebauten innerörtlichen Fläche.

Die bauplanungsrechtliche Beurteilung muss für die betreffenden Flurnummern derzeit nach § 35 BauGB erfolgen.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete, städtebaulich verträgliche Bebauung im Zuge der zu schaffen, beabsichtigt die Markt Elsenfeld einen Bebauungsplan aufzustellen.

Eine Bebauung der Grundstücke ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Nachbarbebauung ortsplanerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur.

Mit der innerörtlichen Nachverdichtung soll familienfreundliches Bauland für den örtlichen Bedarf geschaffen werden.

Die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB für die Aufstellung der Satzung sind erfüllt (weniger als 20 000 Quadratmetern).

2. Erschließung

Verkehr:

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die angrenzenden Gemeindestraßen (Friedhofstraße, Wilhelm-Klug-Straße) gesichert. Die Zufahrt von der Wilhelm-Klug-Straße über die Flur-Nr. 3157 wird im Rahmen eines Überfahrtsrechts mit einer entsprechenden Grunddienstbarkeit privatrechtlich geregelt.

Wasser:

Die Trinkwasserversorgung ist durch den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz gesichert.

Die Löschwasserversorgung ist über die gemeindliche Löschwasserleitung gesichert.

Abwasser:

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die gemeindliche Ortskanalisation im Mischwasserverfahren.

Elektro:

Die Stromversorgung ist durch das Leitungsnetz der Bayernwerke sichergestellt.

Abfall:

Die Abfallbeseitigung wird vom Landkreis Miltenberg übernommen. Die Abfallbehälter sind dabei an den Abfuhrtagen an den öffentlichen Straßen bereitzustellen.

3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bestandsaufnahme und Bewertung

Gemäß § 13 Abs. (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

IV. VERFAHRENSVERMERKE (vereinfachtes Verfahren)

**1. ÖFFENTLICHKEITS-
BETEILIGUNG:**

Den betroffenen Bürgern wurde gem.
§ 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB in der Zeit vom
XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX Gelegenheit zur
Stellungnahme gegeben.

Eisenfeld, den

.....
1. Bürgermeister

2. BEHÖRDENBETEILIGUNG:

Den berührten Behörden und Trägern öffentlicher
Belange wurde gem. § 13 Abs. 2 Ziff. 3 BauGB mit
Schreiben vom 28.05.2020 am Verfahren beteiligt.

Eisenfeld, den

.....
1. Bürgermeister

3. SATZUNG:

Der Stadtrat hat den Entwurf der
Einbeziehungssatzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB am
XX.XX.XXXX als Satzung beschlossen.

Eisenfeld, den

.....
1. Bürgermeister

4. AUSFERTIGUNG:

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Elsenfeld, den

.....
1. Bürgermeister

5. BEKANNTMACHUNG:

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am XX.XX.XXXX ortsüblich bekannt gemacht.

Damit ist die Einbeziehungssatzung gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am XX.XX.XXXX rechtskräftig geworden.

Elsenfeld, den

.....
1. Bürgermeister

Planung:



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

.....
Datum / Unterschrift