



**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLAN**

ART DER BAULICHEN NUTZUNG nach § 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

GFZ Geschosflächenzahl, z.B. 1,2  
 GRZ Grundflächenzahl, z.B. 0,4  
 II+D Zahl der Vollgeschosse  
 WH Max. Wandhöhe

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

O Offene Bauweise  
 g Geschlossene Bauweise  
 △ Einzelhäuser zulässig  
 △ Doppelhäuser zulässig

— Baulinie  
 — Baugrenze

**VERKEHRSFLÄCHEN** nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

— Straßenverkehrsfläche  
 — Straßenbegrenzungslinie  
 — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 — Einfahtsbereich

**GRÜNFLÄCHEN** nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

○ Anpflanzen Einzelbäume  
 — Grünfläche - Privat

**PLANZEICHEN FÜR GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

z.B. 35°-45° Dachneigung (in Allgrad), untere und obere Grenze  
 SD Satteldach  
 FD Flachdach  
 → Firstrichtung

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

— Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

**Zweckbestimmung:**

ST Stellplätze  
 GA Garagen  
 — Grenze des Geltungsbereiches  
 — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**HINWEISE (Planzeichen und Einschriebe ohne Normcharakter)**

— Bestehende Grundstücksgrenze  
 z.B. 3157 Flurstücksnummer  
 — Bestehende Gebäude  
 - - - - - Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

**Präambel der gültigen Rechtsvorschriften**

- 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.
- Planzonenverordnung (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. 357) geändert worden ist.

**Verfahrensvermerk**

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 17.01.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.03.2022 ordentlich bekräftigt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.03.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.03.2022 bis 19.04.2022 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.03.2022 wurde mit der Begründung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.03.2022 bis 19.04.2022 öffentlich ausgestellt.
- Der Markt Elsenfeld hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 09.05.2022 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.05.2022 als Satzung beschlossen.

Elsenfeld, den 10.05.2022  
 (Markt)



Bürgermeister

5. Ausgefertigt am 01.07.2022  
 Elsenfeld, den 01.07.2022  
 (Markt)



Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 08.07.2022 gem. § 10 Abs. 3 Hs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Elsenfeld, den 11.07.2022



Bürgermeister

*redaktionelle Fassung*



**MARKT ELSENFELD**  
 LANDKREIS MILTENBERG

**BEBAUUNGSPLAN**  
 "Östlich des Kindergartens Abenteuerland"  
 Aufstellung nach § 13a BauGB



Verfasser: B-Plan Östlich Kindergarten Abenteuerland in Elsenfeld

Auftraggeber: Markt Elsenfeld, Marktstraße 29, 93829 Elsenfeld

Maßstab: 1:250

Planinhalt: Planzeichen und textliche Festsetzungen

Beauftragter	Tag	Name
28.05.2022	Klingenmeier	
09.05.2022	Bücher	
28.05.2022	Klingenmeier	

Logo: KLINGENMEIER ARCHITECTUR UND INGENIEURBÜRO

Lehrstraße 1 • 93916 Amberg-Weiden • Tel: 09373-243270 • Fax: 09373-243271  
 info@klingenmeier.com • www.klingenmeier.com

**Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise**

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

**B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO und PlanzVO)**

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)
  - Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 16 - 21 a BauNVO mit max. 0,40 festgesetzt. Die Geschosflächenzahl (GFZ) wird gemäß § 16 - 21 a BauNVO mit max. 1,2 festgesetzt.
  - Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 4 BauNVO mit zwei Vollgeschossen - (II + D) - als Höchstgrenze festgesetzt.
  - Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,50 m
- Bauweise (§ 22 BauNVO)
  - Für den Teilbereich WA 1 wird eine geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
  - Für den Teilbereich WA 2 wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- Flächen für Stellplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - Stellplätze, Zufahrten und Wege sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

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

- Dachform, Dachneigung, Bedachung
  - Hauptgebäude sind mit einem geneigten Satteldach auszubilden (Dachneigungsspielraum 35 bis 45°). Aneinander gebaute Hauptgebäude sind in gleicher Dachneigung auszuführen. Als Dachdeckung sind kleinformatige Dachplatten in roter Farbgebung zu verwenden.
  - Garagen und Nebengebäude, sowie untergeordnete Anbauten sind mit begrüntem Flachdachern, mit einer Neigung von 0-7°, auszuführen.

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

- Anpflanzung von hochstämmigen, gebietsheimischen Laubgehölzen entsprechend vorhandener Pflanzliste. Die Arten sind aus untenstehender Liste auszuwählen.

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

Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:  
 Bäume als Heister, 2 x v, 150-200cm; Obstbäume mindestens als Hochstamm

**§ 5 Hinweise durch Text**

- Abfallentsorgung
  - Abfallbehälter sind an den Abfuhrtagen an der öffentlichen Sammelstraße bereitzustellen
- Niederschlagswasserableitung
  - Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich getrennt von häuslichem Abwasser zu beseitigen. Es ist in Zisternen zu speichern, um es beispielsweise für die Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) nutzen zu können.
- Bei einer Versickerung sind die Vorgaben des DWA - Merkblattes M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser", der Niederschlagswassererhaltungsverordnung (NWFreV) sowie der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENQW) zu beachten.
- Bei einer Einleitung des Niederschlagswassers in ein oberflächengewässer sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENQG) zu berücksichtigen.

- Sollte die NWFreV bzw. die TRENQG nicht greifen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen.
- Schutz vor Schäden durch Starkregen
  - Die Oberkante Rohfußboden ist 25 cm über Geländeerbente auszubilden.
  - Alle Gebäudeöffnungen sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. wasserdichte Kelleröffnungen, Lichtschächte, Rückschlagklappen etc.) so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- Schmutzwasserbeseitigung
  - Alle anfallenden häuslichen Abwässer sind in das örtliche Kanalnetz einzuleiten. Es ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außenablaufgebieten) nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zuleitet.
- Umweltschutz
  - Die Anlage von Steingärten ist nicht zulässig.
  - Gehölzbeseitigungen sind gemäß § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Vogel-Brut- und -Nistzeit (außerhalb der Zeit vom 01.03.-30.09.) durchzuführen.
  - Der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist zu beachten. Lebensstätten besonders geschützter Arten sind gemäß § 44 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BNatSchG ganzjährig geschützt. Dementsprechend sind Bäume vor ihrer Fällung durch eine fachkundige Person auf mögliche Lebensstätten zu überprüfen.
- 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 sorgfältig zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwertung zuzuführen.
- Wasserversorgung und 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.
- Einfriedigungen
  - Einfriedigungen sind nur in sockelloser Ausführung bis maximal 1,6 m Höhe zulässig.