



Planauszug Original B-Plan M 1:1.000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE

A. Planungsgesetzliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO und PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA Ia) gem. § 4 BauNVO

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

2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 16-21 a BauNVO mit max. 0,6 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gemäß § 16-21 a BauNVO mit max. 1,0 festgesetzt.

2.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO mit zwei Vollgeschossen (= II)

2.3 Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 7,0 m über Straße, Baumhöhe gemessen

2.4 Die Abstandsflächen der Wände im Osten betragen 1,75 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB 2a.)

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

3.1 Für den Bereich WA Ia wird eine geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

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

4.1 Stellplätze, Zufahrten und Wege sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die befestigte Bodenschicht gewährleistet ist.

B. Bauordnungsgesetzliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayGO)

1. Dachform, Dachdeckung

1.1 Das Hauptgebäude ist mit einem Flachdach auszubilden und mit extensiver Dachbegrünung zu begrünen.

C. Hinweise durch Text

- Nachschlüsselwasseranbindung**
1.1. Anliehendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich in Zisternen zu speichern, um es beispielsweise für die Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) nutzen zu können.
- Altlasten und Bodenschutz**
2.1. Sollten bei Erdarbeiten organische (z.B. optische, geruchliche) Auffälligkeiten festgestellt werden, sind die Kreisverwaltungsbehörden und das Wasserrechtswesen unverzüglich zu verständigen.
- Bei Erdarbeiten erschlossene vorhandene Mutterboden ist seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzusetzen bzw. einer geeigneten Verwertung zuzuführen.**
- Dachneigung**
3.1. Eventuell zu Tage tretende Bodendünnschichten unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen der Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.08.2023.
- Stromversorgung**
In einer Entfernung von 20mtr. (kürzeste Wegstrecke zum äußersten Grenzpunkt) verläuft eine 20kV Mittelspannungs- Freileitung. **Auflagen und Hinweise zur Schutzzone:**
4.1. Aufschaltungen, Lagerung von Baumaterialien und Hilfsmittel, Be- und Entladevorgänge im Leitungsbereich (Schutzzone) sind zu unterlassen. Bei Nichtbeachtung besteht Lebensgefahr.
4.2. Die Schutzzone der Freileitungsbahn beträgt 10mtr. beidseitig der Trassenachse. Der Schutzzonebereich der Leitungsseile ist jederzeit zugänglich zu halten. Weiterhin ist zu beachten, dass sich die Durchgangshöhe durch Temporalumkehrungen verändert.
- Nachstehende Verhältnisse**
4.3. Nachstehende Verhältnisse wie zum Beispiel von Unfällen (siehe Gefahren und Schutzbedürfnisse) in der Nähe von 20kV Mittelspannungsleitungen sind unbedingt zu beachten. Wir bitten beauftragten Firmen vor Beginn diese auszuschließen. Bei einer möglichen Abschaltung der 20kV Mittelspannungsleitung melden Sie sich unter der Rufnummer 0911 2000 3111.
- Krananlagen**
4.4. Krananlagen dürfen nur so errichtet werden, dass sie nicht in die Schutzzone der Freileitung hineinragen. Ggf. erforderliche Stütz- und Stützwerke, Laufkatzenbegrenzung erforderlich. Ebenso ist im Falle der Errichtung zu prüfen und zu sichern, dass die Abstände nach DIN VDE 0105 nicht unterschritten werden. Bei Nichtbeachtung besteht Lebensgefahr.
- Linien**
4.5. Linien nicht die geforderten Abstände gemäß DIN VDE 0105 zu unterschreiten sind Kennzeichen und Maschinenstände in der Schutzzone zu unterlassen. Bei Nichtbeachtung besteht Lebensgefahr.

Alle weiteren durch die 2. Änderung nicht berührten planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans behalten ihre Gültigkeit.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLAN

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

WA Ia Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (WA Ia)

GRZ Grundflächenzahl, 0,6

GFZ Geschossflächenzahl, 1,0

II Zahl der Vollgeschosse

GESCHOSSZAHL, HÖHENEINSTELLUNG

Zweigeschossiges Wohngebäude, Flachdach, Höhe max. 7,00 m über Straße, in Baumhöhe gemessen.

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

g Geschlossene Bauweise

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

SP Umgrenzung Stellplatz

Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Anpflanzen: Einzelbäume

Grünfläche - Privat

FD Flachdach

SONSTIGE PLANZEICHEN

GA Gargen

Grenze des Geltungsbereiches - Ursprungsbebauungsplan

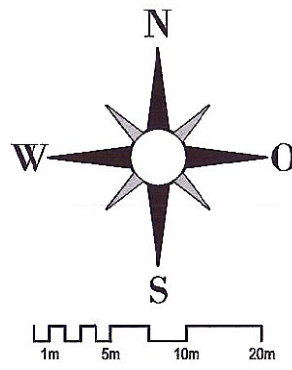
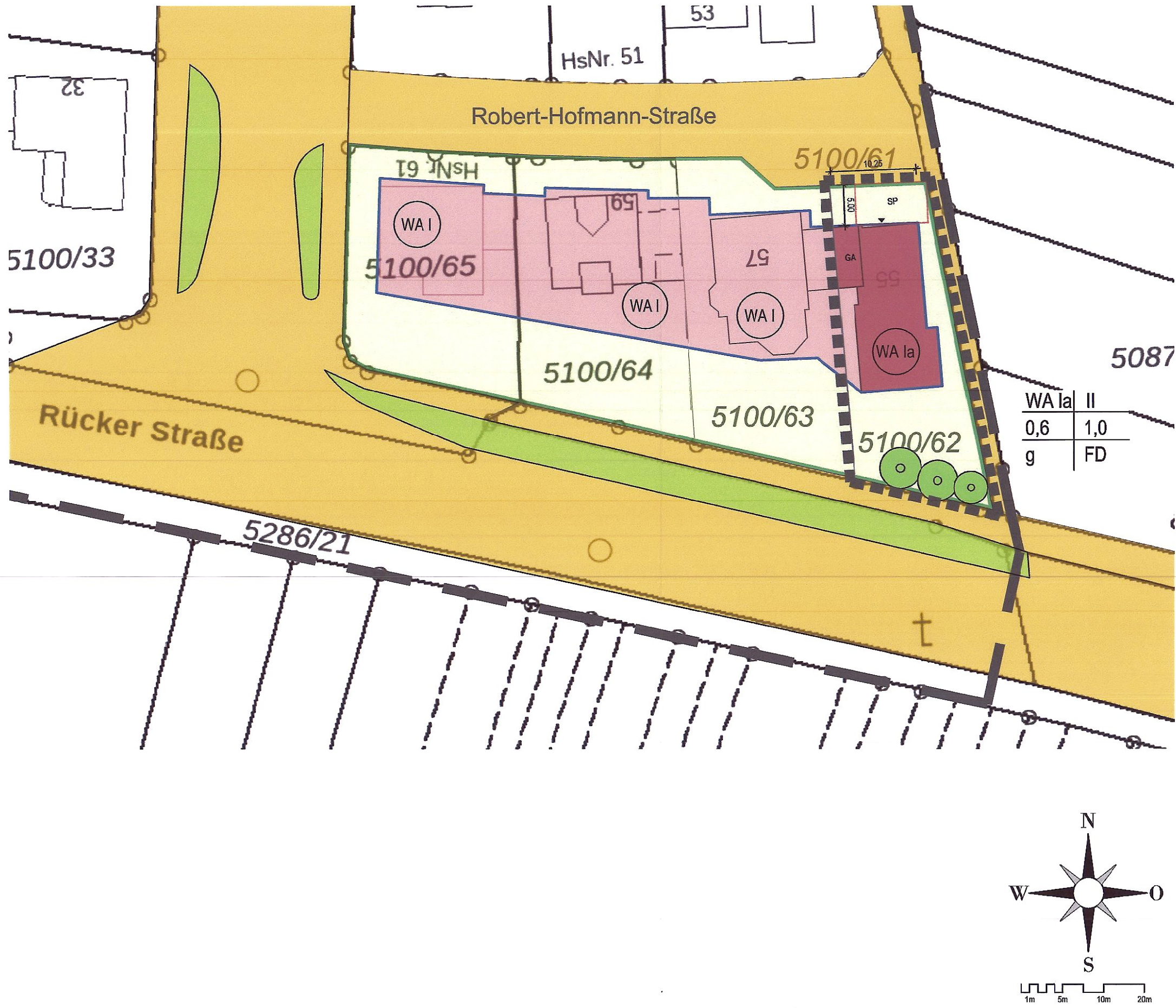
Grenze des Geltungsbereiches

HINWEISE (Pfeilzeichen und Einschriebe ohne Normcharakter)

Bestehende Grundstücksgrenze

Flurstücksnummer

Bestehende Gebäude



Präambel der gültigen Rechtsvorschriften

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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 Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 588) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)** vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist.

Verfahrensvermerk

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 15.04.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.05.2024 ortsüblich bekanntgemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.04.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.05.2024 bis 07.06.2024 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.04.2024 wurde mit der Begründung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.05.2024 bis 07.06.2024 öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Elsenfeld hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 22.07.2024 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.07.2024 als Satzung beschlossen.

Elsenfeld, den 26.07.2024

(Marktgemeinde)

(Kai Hohmann, 1. Bürgermeister)

5. Ausgefertigt

Elsenfeld, den 29.07.2024

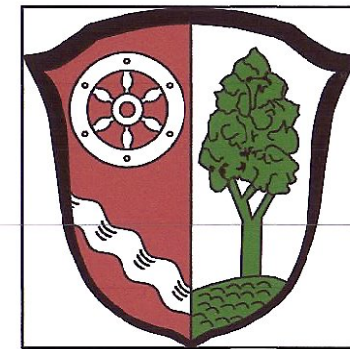
(Marktgemeinde)

(Kai Hohmann, 1. Bürgermeister)

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 02.08.2024 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 05.08.2024

(Kai Hohmann, 1. Bürgermeister)



MARKT ELSENFELD

LANDKREIS MILTENBERG

2. ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN
"STEINERNE RUHE"
Aufstellung nach § 13 a BauGB



© Digitale Flurkarte - Bayerische Vermessungsverwaltung

Vorhaben:

2. Änderung B-Plan Steinerne-Ruhe
in Elsenfeld

Auftraggeber:

Markt Elsenfeld
Marktstraße 29
93520 Elsenfeld



KLINGENMEIER

ARCHITEKTUR UND INGENIEURWESEN

Lohrstraße 1 • 63916 Amerbach | fon: 09373-203278 • fax: 09373-203271
 info@klingenmeier.com • www.klingenmeier.com

Plan Nr.	1	
	Tag	Name:
Bearbeitet	22.07.2024	Klingenmeier
Gezeichnet:	22.07.2024	Büchler
Geprüft:	22.07.2024	Klingenmeier

Maßstab:

Planinhalt:

1:500 Planzeichen und textliche Festsetzungen