

Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes „Auraer Weg IV“ des Marktes Elfershausen

A) Der Bebauungsplan „Auraer Weg IV“ für den Markt Elfershausen in der Fassung vom 24.11.2003, rechtsverbindlich seit 20.12.2003, sowie in der Fassung der 1. Änderung vom 27.01.2014, rechtsverbindlich seit 03.05.2014 wird wie folgt geändert:

1. Bauleitplanerische Festsetzungen:

- Ersatzlos entfallen folgende Festsetzungen:
 - SD Satteldach
 - ↔ Hauptfirstrichtung
 -  Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsgaragen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

2. Textliche Festsetzungen

- Folgende Festsetzungen entfallen ersatzlos:
 - 2.4 Auf gepl. Gebäuden sind nur Satteldachgauben und Schleppgauben zulässig. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf nicht größer sein als 1/3 der Trauflänge. Der Firstpunkt der Gaube muss mind. 1,00 m unter der Hauptfirsthöhe liegen.
 - 2.5 Für die Dacheindeckung der gepl. Haupt- und Nebengebäude werden nur rote und rotbraune Dachziegel zugelassen.
 - 2.11 Für die Einzelgaragen ist das Satteldach und die gleiche Dachneigung des jeweiligen Wohnhauses vorgeschrieben. Alle aneinandergebauten Einzelgaragen sind einheitlich zu gestalten, wobei die später zu errichtende Garage die Dachneigung und Firstrichtung der zuerst genehmigten oder errichteten Garage übernehmen muss, unabhängig ob diese von der Dachneigung des jeweiligen Wohnhauses abweicht.
 - 2.13 Aus gestalterischen Gründen müssen die Bodenbeläge der Stauräume, Einfahrten und Stellplätze im Material und Gestaltung den öffentlichen Gehwegsflächen in diesem Gebiet farblich angepasst werden.
- Folgende Festsetzungen erhalten folgende Fassung:
 - 2.6 Die Außenbehandlung der Fassaden hat in gedeckter Farbgebung zu erfolgen. Die Verwendung sehr dunkler Farbe ist nicht zulässig.
 - 2.12 Alle baulichen Einfriedungen dürfen eine gesamte Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Für die straßenseitigen Einfriedungen dürfen keine Maschendrahtzäune verwendet werden.
- Folgende Festsetzung wird neu aufgenommen:
 - 2.16 Soweit geplante Grenzgaragen die Vorschriften des Art. 6 Abs. 9 BayBO nicht erfüllen können, sind sie dennoch an einer Grundstücksgrenze zulässig, wenn die Zufahrt im Mittel mit höchstens 2 % Gefälle zur Straße angelegt wird, die Stellfläche vor der Garage höchstens 6,00 m nicht überschreitet und die Wandhöhe über den Garagenfußboden max. 3,00 m beträgt.

B) Soweit diese Bebauungsplanänderung keine entgegenstehenden Festsetzungen trifft, gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Auraer Weg IV“ für den Markt Elfershausen in der Fassung vom 24.11.2003, rechtsverbindlich seit 20.12.2003 sowie in der Fassung der 1. Änderung vom 27.01.2014, rechtsverbindlich seit 03.05.2014.

Elfershausen,
Markt Elfershausen

Kickuth
Erster Bürgermeister

**Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes „Auraer Weg IV“
des Marktes Elfershausen, Landkreis Bad Kissingen;
Begründung (gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)**

1. Allgemeines

1.1. Der Markt Elfershausen besitzt für die ortsplanerische Ordnung im Baugebiet „Auraer Weg IV“ in Elfershausen einen Bebauungsplan.

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan in der Fassung vom 24.11.2003, ist nach seiner Bekanntmachung am 20.12.2003 in Kraft getreten. Die 1. Änderung in der Fassung vom 27.01.2014 wurde am 03.05.2014 rechtsverbindlich.

1.2. Der Bebauungsplan soll nun wie folgt geändert werden:

1. Bauleitplanerische Festsetzungen:

- Ersatzlos entfallen folgende Festsetzungen:
 - SD Satteldach
 - ↔ Hauptfirstrichtung
 -  Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsgaragen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

2. Textliche Festsetzungen

- Folgende Festsetzungen entfallen ersatzlos:
 - 2.4 Auf gepl. Gebäuden sind nur Satteldachgauben und Schleppgauben zulässig. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf nicht größer sein als 1/3 der Trauflänge. Der Firstpunkt der Gaube muss mind. 1,00 m unter der Hauptfirsthöhe liegen.
 - 2.5 Für die Dacheindeckung der gepl. Haupt- und Nebengebäude werden nur rote und rotbraune Dachziegel zugelassen.
 - 2.11 Für die Einzelgaragen ist das Satteldach und die gleiche Dachneigung des jeweiligen Wohnhauses vorgeschrieben. Alle aneinandergebauten Einzelgaragen sind einheitlich zu gestalten, wobei die später zu errichtende Garage die Dachneigung und Firstrichtung der zuerst genehmigten oder errichteten Garage übernehmen muss, unabhängig ob diese von der Dachneigung des jeweiligen Wohnhauses abweicht.
 - 2.13 Aus gestalterischen Gründen müssen die Bodenbeläge der Stauräume, Einfahrten und Stellplätze im Material und Gestaltung den öffentlichen Gehwegsflächen in diesem Gebiet farblich angepasst werden.
- Folgende Festsetzungen erhalten folgende Fassung:
 - 2.6 Die Außenbehandlung der Fassaden hat in gedeckter Farbgebung zu erfolgen. Die Verwendung sehr dunkler Farbe ist nicht zulässig.
 - 2.12 Alle baulichen Einfriedungen dürfen eine gesamte Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Für die straßenseitigen Einfriedungen dürfen keine Maschendrahtzäune verwendet werden.
- Folgende Festsetzung wird neu aufgenommen:
 - 2.16 Soweit geplante Grenzgaragen die Vorschriften des Art. 6 Abs. 9 BayBO nicht erfüllen können, sind sie dennoch an einer Grundstücksgrenze zulässig, wenn die Zufahrt im Mittel mit höchstens 2 % Gefälle zur Straße angelegt wird, die Stellfläche vor der Garage höchstens 6,00 m nicht überschreitet und die Wandhöhe über den Garagenfußboden max. 3,00 m beträgt.

1.3 Die Bebauungsplanänderung wird als Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes „Auraer Weg IV“ für den Markt Elfershausen durchgeführt.

1.4 Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist und Schutzgüter nicht beeinträchtigt werden. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

2. Ziele und Zwecke der Planänderung

Der derzeit gültige Bebauungsplan wurde im Jahre 2003 erstellt. Inzwischen haben sich die Art der Bauweise und insbesondere die energetischen Vorschriften geändert.

Um möglichst vielen Bauwerbern die Möglichkeit zu geben, in den Genuß des Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO zu kommen, wird daher die o.g. Änderung vorgenommen. Hierfür ist auch die Aufnahme der neuen Textziffer 2.16 notwendig.

Bezüglich der Garagenstandorte entfällt die starre Festsetzung, um eine größere Planungsfreiheit zu erlangen.

3. Planungsumfang und Nutzung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auraer Weg IV“.

4. Erschließung und Erschließungskosten

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich aus der Sicht der Wasserversorgung, der Abwasserbeseitigung, der Energieversorgung, der Straßenbeleuchtung und des Straßenbaus keine Veränderungen. Daher fallen durch die Bebauungsplanänderung keine weiteren Erschließungskosten an.

Elfershausen,
Markt Elfershausen

Kickuth
Erster Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auraer Weg IV“ für den Markt Elfershausen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB beteiligt.

Gleichzeitig wurde der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme durch öffentliche Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom mit Begründung in der Zeit vom bis einschließlich gegeben (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB).

Elfershausen, den

K i c k u t h, 1. Bürgermeister

Der Marktgemeinderat hat am die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auraer Weg IV“ für den Markt Elfershausen in der Fassung vom als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

Elfershausen, den

K i c k u t h, 1. Bürgermeister

Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auraer Weg IV“ für den Markt Elfershausen (als Satzung) durch den Marktgemeinderat Elfershausen am ist am ortsüblich bekanntgemacht worden, mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht in der VG Elfershausen während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.

Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplanes in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Elfershausen, den

K i c k u t h, 1. Bürgermeister