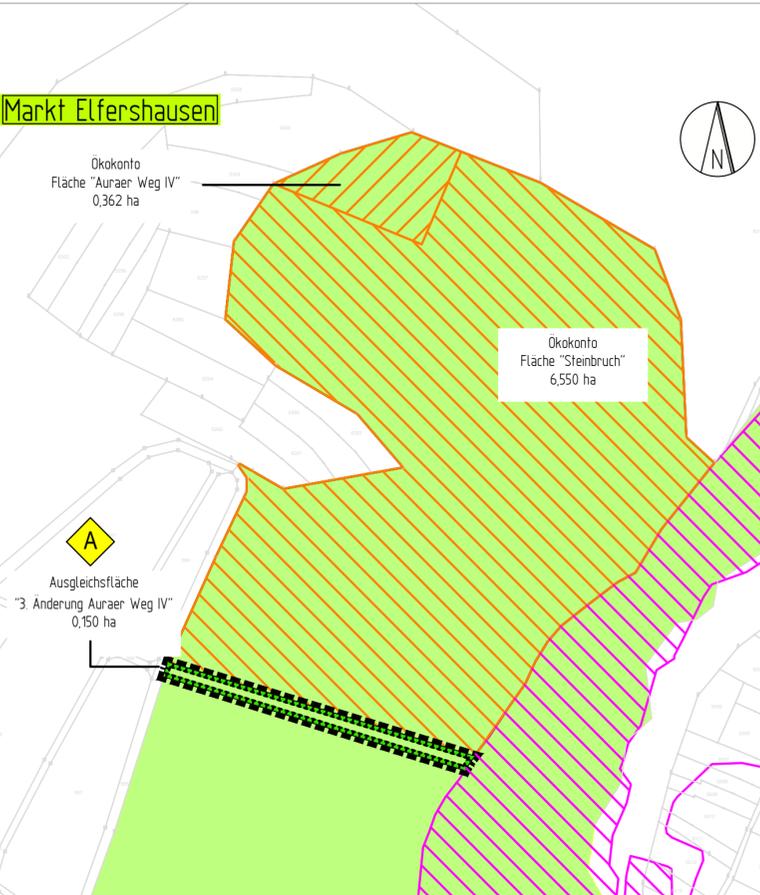
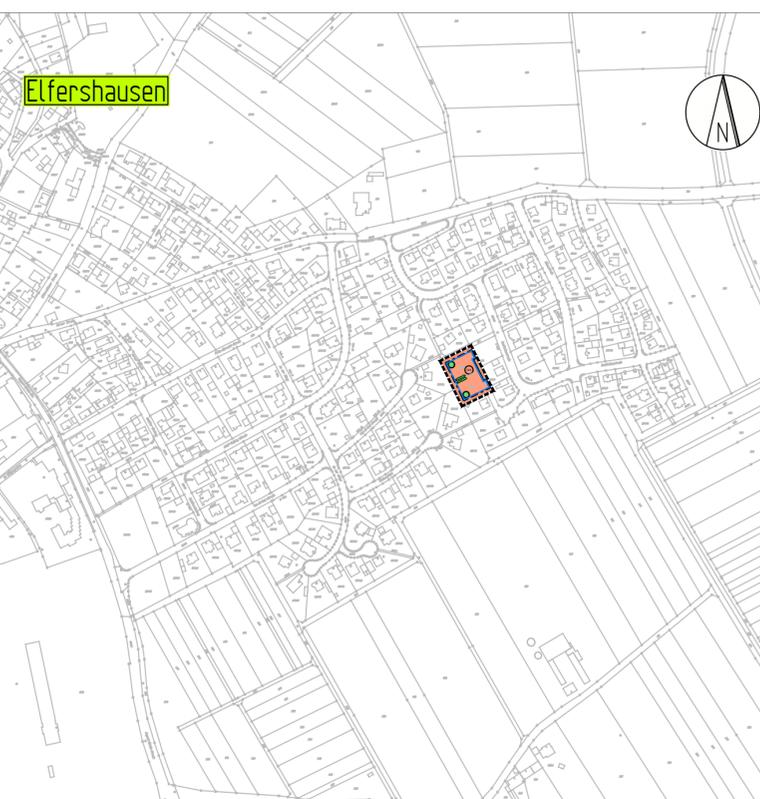


AUSGLEICHSFLÄCHE M = 1 : 2500



ÜBERSICHTSPLAN M = 1 : 5000



ZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 0,35** Grundflächenzahl (GRZ)
 - 0,35** Geschosflächenzahl (GFZ)
 - I+D/ II** max. Zahl der Vollgeschosse bei Satteldach/Pultdach
WH 4,0 m TH 4,0 m max. Wandhöhe bzw. Traufhöhe bei Satteldächern: 4,0 m
WH 7,0 m FH 7,0 m max. Wandhöhe bzw. Firsthöhe bei Pultdächern: 7,0 m
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Baugrenze
 - 0** offene Bauweise
- Grüngealterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - privates Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB für standortgerechte, heimische Laubbaumarten 2. Ordnung, ohne Standort- jedoch mit Flächenbindung, Mindestgröße 3xv (3x verschult), StU (Stammumfang) 14-16 cm
 - privates Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB für standortgerechte, heimische Strauchhecke, 2. reihig, mit Standortbindung als Randbegrenzung
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Auraer Weg IV"
 - bestehende Grundstücksgrenzen/Grundstücks- und Flurnummern
 - 40°-50°** Dachneigung bei Ausführung mit Satteldach
 - 0°-15°** Dachneigung bei Ausführung mit Pultdach/Flachdach
 - A** Kennzeichnung Ausgleichsfläche
 - Fläche Ökokonto
 - Waldbiotopkartierung
 - bereits abgebuhte Flächen des Ökokontos

I. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- BauGB:** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 HochwasserschutzG II vom 30.6.2017 (BGBl. I S. 2193).
- BauNVO:** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- PlanzV:** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- BayBO:** i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-I-II), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375).
- BImSchG:** i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Einführung einer wasserrechtlichen Genehmigung für Behandlungsanlagen für Deponiesickerwasser, zur Änderung der Vorschriften zur Eignungsfeststellung für Anlagen zum Lagern, Abfüllen oder Umschlagen wassergefährdender Stoffe und zur Änderung des Bundes-ImmissionsschutzG vom 18.7.2017 (BGBl. I S. 2771).

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Soweit der vorliegende Änderungsplan keine gegensätzlichen textlichen Festsetzungen für die Bauleitplanung trifft, gelten weiterhin die textlichen Festsetzungen für die Bauleitplanung des Bebauungsplanes "Auraer Weg IV" des Marktes Elfershausen in der Fassung vom 20.12.2003
- Art der baulichen Nutzung
 - Das Bauland ist festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet (WA gemäß § 4 BauNVO)
 - Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschosflächenzahl, und die max. zulässige Wandhöhe (§ 16 Abs. 2 BauNVO).
- Bauweise
 - Für das Bauland wird die offene Bauweise festgesetzt.
 - Der vorliegende Änderungsplan für den Bebauungsplan ersetzt für den vorliegenden Änderungsbereich den am 20.12.2003 in Kraft getretenen bisherigen Bebauungsplan.
- Grünordnung
 - Soweit der vorliegende Änderungsplan keine gegensätzlichen textlichen Festsetzungen für die Grünordnung trifft, gelten weiterhin die textlichen Festsetzungen für die Grünordnung des Bebauungsplanes "Auraer Weg IV" des Marktes Elfershausen in der Fassung vom 20.12.2003
- Garagen, Stell- und Parkplätze
 - Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

- Im Hinblick auf die Vermeidung von Geräuschbelastungen innerhalb des Plangebietes ist bei der Aufstellung von Wärmepumpen das Merkblatt "Lärmschutz bei Luftwärmepumpen" des LFU Bayern vom August 2016 zu beachten.

Der Marktgemeinderat Elfershausen hat in der Sitzung vom 11.03.2019 die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Auraer Weg IV" in Elfershausen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Elfershausen, Kickuth, Erster Bürgermeister
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, mit öffentlicher Auslegung des Bebauungsplanes in der Fassung vom, hat in der Zeit vom bis stattgefunden.	
Elfershausen, Kickuth, Erster Bürgermeister
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom, hat in der Zeit vom bis stattgefunden.	
Elfershausen, Kickuth, Erster Bürgermeister
Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.	
Elfershausen, Kickuth, Erster Bürgermeister
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit Begründung und Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.	
Elfershausen, Kickuth, Erster Bürgermeister
Der Markt Elfershausen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Auraer Weg IV" für den gem. § 10 Abs. 1 BauGB, in der Fassung vom, als Satzung beschlossen.	
Elfershausen, Kickuth, Erster Bürgermeister
Ausgefertigt	
Elfershausen, Kickuth, Erster Bürgermeister
Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "Auraer Weg IV" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten.	
Elfershausen, Kickuth, Erster Bürgermeister

MARKT ELFERSHAUSEN
 LANDKREIS BAD KISSINGEN
 3. ÄNDERUNG DES
 BEBAUUNGSPLANES
 "AURAER WEG IV"
 IN ELFERSHAUSEN
 M. 1:1000