



### A. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 Asylverfahrensbeschleunigungsg vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-1, zuletzt geändert durch § 3 Gesetz zur Änderung des BaukammerG, des Gesetz über das öffentliche Versorgungswesen und der Bayerischen Bauordnung vom 24. Juli 2015 (GVBl. S. 296)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetz zur Änderung der BayBO vom 24. Juli 2015 (BGBl. Nr. 9 S. 296)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung von Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

### B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

#### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)  
 nicht zulässig sind folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 4 Gartenbaubetriebe Nr. 5 Tankstellen  
 - Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: 3.345 m<sup>2</sup>

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 **0,6** Geschossflächenzahl  
 2.2 **0,4** Grundflächenzahl  
 2.3 **I +1/2 UG** Zahl der Vollgeschosse  
 Erdgeschossige Bauweise (Erd- und Dachgeschoss)  
 - Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse um ½ UG möglich.

#### 3. Bauweise, Baugrenzen

- 3.1 **O** offene Bauweise  
 3.2 **E** nur Einzelhäuser zulässig  
 3.3 **Baugrenze**  
 - Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: 3.345 m<sup>2</sup>

#### 4. Verkehrsflächen

- 4.1 **Öffentliche Verkehrsflächen**  
 Fahrbahn inklusive Gehweg  
 - Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: 750 m<sup>2</sup>  
 4.2 **Straßenbegrenzungslinie** auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

#### 5. Grünflächen

- 5.1 **Private Grünflächen**, die gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten sind  
 - Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: 3.480 m<sup>2</sup>

#### 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- \* Nr. 8.2.5. Planzeichenerklärung - Privates Vorgartengrün - wird durch Nr. 6.1 ersetzt.  
 6.1 **.....** Privates Vorgartengrün (halböffentlich) mit Pflanzbindung für heimische Strauchgruppen ohne Standort-, jedoch mit Stückzahlvorgabe, lt. Ziffer 4.3 der textlichen Festsetzungen des Grünordnungsplanes in seiner zuletzt geänderten Fassung  
 - jedoch ohne Pflanzbindung für Obst- oder Laubbäume bei Garagenzufahrten und Stellplätzen

### 7. Sonstige Festsetzungen

- 7.1 **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (Änderungsgriff)**  
 - 7.575 m<sup>2</sup>  
 7.2 **SD/PD/WD/KWD** Sattel-/Pult-/Walm-/Krüppelwalmdach  
 7.3 **20°-45°** zulässige Dachneigung

\* Nr. 3.5. Planzeichenerklärung - Baukörperstellung mit zwingend vorgeschriebener Hauptfirstrichtung - entfällt und wird durch Nr. 7.4. Sonstige Festsetzungen mit neuem Planzeichen für die Hauptfirstrichtung ersetzt.

- 7.4 **zwingend vorgegebene Hauptfirstrichtung für Hauptgebäude**  
 7.5 **vorgeschlagene Flurstücksgrenze (Erweiterung aus Bestand)**  
 7.6 **aufzuhebende Baugrenze des Bebauungsplanes "Herrengarten" in der Fassung seiner letzten Änderung**

\* Nr. 3.6. Planzeichenerklärung - Garagen und Nebengebäude mit vorgegebener Firstrichtung - entfällt. Nr. 4.1. Festsetzungen durch Text wird durch Nr. 7.7. Sonstige Festsetzungen mit nachstehender Fassung ersetzt.

- 7.7 **Garagen und Stellplätze**  
 Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m vorzusehen. Die bauliche Verbindung Garagen/Hauptgebäude ist zulässig. Ebenfalls zulässig ist die Anordnung der Garagen innerhalb der Hauptgebäude. Kellergarage sind nur dann statthaft, wenn der Zufahrtsweg kein größeres Gefälle als 7 % erhält. Weiblichgaragen sind unzulässig.

\* Nr. 4.3. Festsetzungen durch Text wird durch Nr. 7.8. Sonstige Festsetzungen mit nachstehender Fassung ersetzt.

- 7.8 **Nebenanlagen**  
 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

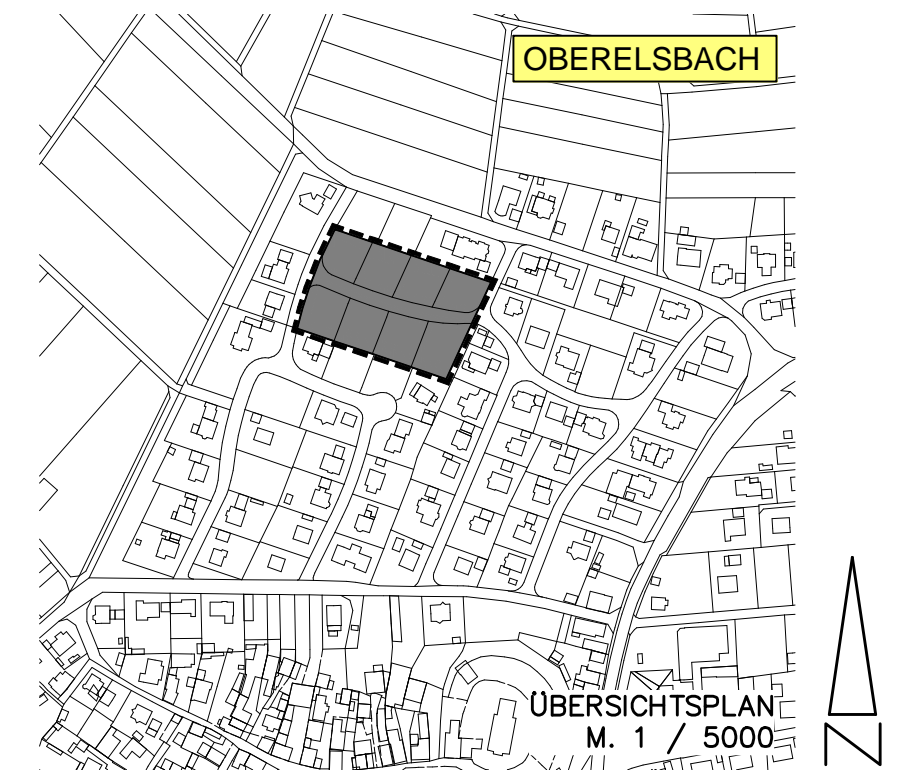
### C. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. **Gebäudebestand**  
 2. **derzeitige Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurnummern (nachrichtliche Übernahme aus der DFK)**  
 3. **Masszahlen**  
 4. **bestehende Baugrenze des Bebauungsplanes "Herrengarten" mit integrierter Grünordnung, in der Fassung seiner letzten Änderung**  
 5. **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Herrengarten" mit integriertem Grünordnungsplan, in der Fassung seiner letzten Änderung**

### D. ANMERKUNG

Die Änderungen der textlichen Festsetzungen gelten auch für das Füllschema der Nutzungsschablonen im Bebauungsplan sowie für die Legende/Planzeichen des Bebauungsplanes. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Herrengarten" mit integriertem Grünordnungsplan in seiner zuletzt geänderten Fassung, die nicht Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind, gelten weiter. Für die bereits vor Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes bestehende, genehmigte und von den Festsetzungen der 2. Änderung abweichende Bebauung wird Bestandsschutz festgesetzt.

\* Kennzeichnung Änderungsmaßnahmen (Planzeichen und Text)



### 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "HERRENGARTEN" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN OBERELSBACH

MARKT OBERELSBACH  
 LANDKREIS RHÖN-GRABFELD  
 REGIERUNGSBEZIRK UNTERFRANKEN

#### VERFAHRENSDATEN

**AUFSTELLUNGS-/ÄNDERUNGSBESCHLUSS**  
 Der Markt Oberelsbach hat in der Sitzung vom 07.04.2016 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Herrengarten" mit integriertem Grünordnungsplan für den Gemeindeteil Oberelsbach im vereinfachten Verfahren beschlossen.

Oberelsbach, den .....  
 Birgit Erb (1. Bürgermeisterin)

**BETEILIGUNG**  
 Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 07.04.2016, gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 23.05.2016 bis 22.06.2016. Beide Verfahrensschritte wurden gleichzeitig durchgeführt.

Oberelsbach, den .....  
 Birgit Erb (1. Bürgermeisterin)

**SATZUNG / INKRAFTTRETEN**  
 Der Markt Oberelsbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 29.06.2016 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Herrengarten" mit integriertem Grünordnungsplan gem. § 10 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO in der Fassung vom 29.06.2016 als Satzung beschlossen.  
 Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Oberelsbach, den .....  
 Birgit Erb (1. Bürgermeisterin)

OBERELSBACH

#### PLANVERFASSER:

**Bautechnik - Kirchner**  
 Planungsbüro für Bauwesen  
 An Bahndamm 20, 97716 Oberelsbach  
 Tel. 0369 20111-11, Fax 0369 20111-10  
 www.bautechnik-kirchner.de

Aufgestellt: 07.04.2016 Geändert: 29.06.2016 M. 1 / 1000