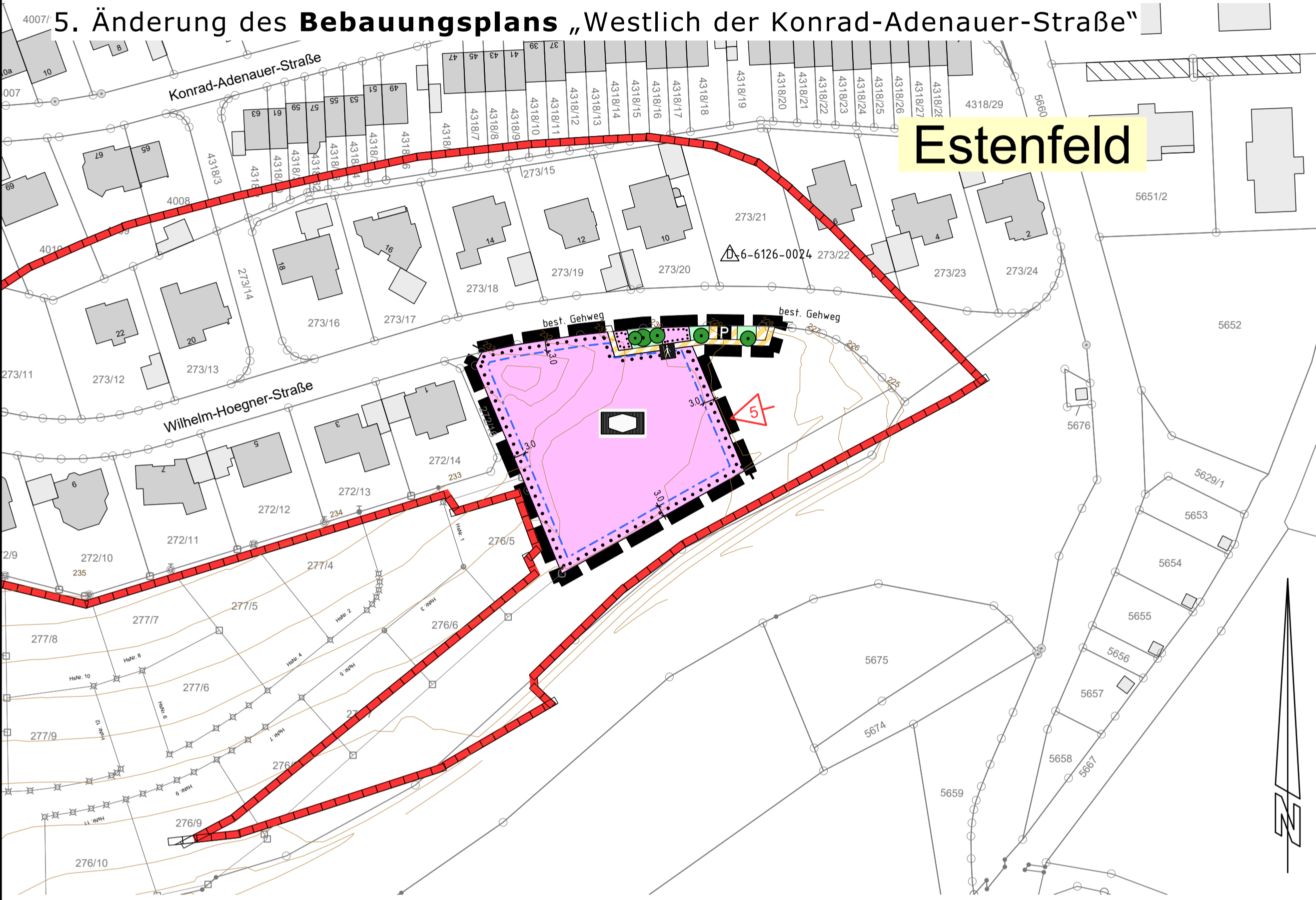


PLANTEIL A

5. Änderung des Bebauungsplans „Westlich der Konrad-Adenauer-Straße“



Der Gesamtbebauungsplan "Westlich der Konrad-Adenauer-Straße" inklusive aller nachfolgenden Änderungen (rechtsverbindlich erstmals am 26.01.1979) behält grundsätzlich seine Gültigkeit. Die im Nachfolgenden getroffenen Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf den Geltungsbereich der 5. Änderung.

PRÄAMBEL

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind

das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist,

die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

die **Planzonenverordnung (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, sowie

die **Bayerische Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. 2007, S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung
- Nummer der Änderung
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Kindertagesstätte
- Baugrenzen
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Abstandsflächen
Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

2. Höheneinstellung der Gebäude
Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 241,00 m ü.NN

3. Geländeänderung
Die Höhe der Abgrabungen darf an keiner Stelle die natürliche Geländeoberkante um mehr als 1,50 m überschreiten. Auffüllungen sind ebenfalls bis zu 1,50 m zulässig.

4. Garagen und Stellplätze
Garagen sind gem. § 23 Absatz 5 BauNVO zulässig.

5. Unzulässige Anlagen

- Weillblechgaragen und provisorische Gebäude
- Böschungen größer als 1 : 1,5
- Stacheldrahtzäunung
- Verwendung greller Farben

6. Natur- und Artenschutz
Baufeldfreimachungen, Rodung von Gehölzen und Sträuchern dürfen ausschließlich im Zeitraum 1.10. bis 28.02. ausgeführt werden.

- zu erhaltende Bäume
- öffentliche Grünfläche

ZEICHNERISCHE HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Bestehende Wohngebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Maßangaben in Metern
- Höhenschichtlinie
- Hier D-6-6126-0024, Siedlung der Linearbandkeramik, des Mittelneolithikums und der Hallstattzeit sowie Körpergräber der Linearbandkeramik)

TEXTLICHE HINWEISE

1. Aufschüttungen und Abgrabungen
Der während der Baumaßnahme anfallende Oberboden ist zu sichern und einer Wiederverwendung zuzuführen. Auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird hingewiesen.
Bei Auffüllungen sind die Vorsorgewerte der BBodSchV zu beachten.

2. Altablagerungen
Sollten Altablagerungen angetroffen werden, sind sie in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg zu erkunden und zu beseitigen.

3. Landwirtschaft
Es wird darauf hingewiesen, dass infolge der Bewirtschaftung von benachbarten landwirtschaftlichen Flächen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, in Ausnahmen auch zu unüblichen Zeiten, zu erwarten sind.

4. Hinweis zum Artenschutz
Werden Fensterflächen vorgesehen, die das Vogelschlagrisiko signifikant erhöhen (z.B. bei größeren Fensterflächen, in denen sich Vegetation spiegelt) sind Gegenmaßnahmen wie z.B. Gardinen, Vorhänge, (nur für Vögel sichtbare) in die Fenster integrierte Silhouetten oder Markierungen zu ergreifen.

5. Bodenfunde (Art. 7 - 9 DSchG)
Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Gem. § 8 Bayer. Denkmalschutzgesetz sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern unverzüglich dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, zu melden. Aufgefundene Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Des Weiteren soll vor Beginn der Aushubarbeiten das Landesamt verständigt werden.

6. Schallimmissionsschutz
Bei allen schallrelevanten Anlagen sind die Vorgaben der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, Stand 1998) zu beachten.
Für die schutzbedürftigen Räume der geplanten Kindertagesstätte ist dabei der gleiche Schutzanspruch zu berücksichtigen wie für die umliegend angrenzenden allgemeinen Wohngebiete.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat Estenfeld hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 14.07.2020 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans "Westlich der Konrad-Adenauer-Straße" im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.09.2020 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.10.2020 bis 20.11.2020 öffentlich ausgelegt.
Bekanntmachung zur Auslegung: 09.10.2020
Zeitgleich wurden die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die Bürgerbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Bebauungsplan in der Fassung vom 09.02.2021 hat in der Zeit vom 17.03.2021 bis 07.04.2021 stattgefunden.

Die von dem Bebauungsplan berührten Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 31.03.2021 von der Offenlegung informiert und um Stellungnahme bis 21.04.2021 gebeten.

Die Gemeinde Estenfeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 11.05.2021 die 5. Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.05.2021 als Satzung beschlossen.

Estenfeld den
1. Bürgermeisterin (Rosalinde Schraud)

Die 5. Änderung des Bebauungsplans wurde am 25.06.2021 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Estenfeld den
1. Bürgermeisterin (Rosalinde Schraud)



Gemeinde Estenfeld
Landkreis Würzburg

5. Änderung des Bebauungsplans „Westlich der Konrad-Adenauer-Straße“

im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

Maßstab 1 : 1.000

Vorhabenträger: Gemeinde Estenfeld
Untere Ritterstraße 6, 97230 Estenfeld
Telefon: 09305/888-0, Telefax: 09305/888-88
www.estenfeld.net // post@vgem-estenfeld.bayern.de

Planung: ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG,
Kühlenbergstraße 56, 97078 Würzburg,
Tel.: 0931/25048-0, Fax: -29
www.ib-arz.de // e-Mail: info@ib-arz.de

Projektleitung: Dipl.-Ing. (FH) Tobias Schneider
Tel.: 0931/25048-0
e-Mail: info@ib-arz.de

Stand: 15.09.2020
geändert: 09.02.2021
red. geändert: 11.05.2021

