

Änderung des Bebauungsplans für das Gartenhausgebiet „An der Eller“ der Gemeinde Aura a. d. Saale

Die **Weiteren Festsetzungen** erhalten folgende (neue) Fassung:

- 1.) Das Gebiet wird als Gartenhausgebiet gem. § 11 BauNVO festgesetzt.
- 2.) Die Mindestgröße der neuzubildenden Grundstücke muss 300 qm betragen.
- 3.) Zulässig ist je Grundstück ein eingeschossiges Gartenhäuschen mit nicht mehr als 35 qm überbauter Grundfläche. Die einschl. Freisitz überbaute Grundfläche darf nicht mehr als 40 qm betragen. Als naturschutzrechtlicher Ausgleich für die Neuerrichtung eines Gartenhauses ist auf dem Grundstück die Pflanzung von 2 hochstämmigen Laubbäumen vorzunehmen.
- 4.) Als Dachform wird ein Satteldach mit einer Dachneigung von 35°-45° festgesetzt. Die Firstrichtung der Gartenhäuschen wird entsprechend den Höhenlinien festgesetzt. Zulässig ist auch ein Pultdach mit bis zu 15 Grad Dachneigung.
- 5.) Die Errichtung von Gartenhäusern ist nur außerhalb des Überschwemmungsgebietes und nur innerhalb der im Bebauungsplan vorgesehenen Baugrenzen erlaubt. Der Grenzabstand zur seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze muss mindestens 2,00 m betragen. Ausnahmsweise ist Grenzbebauung zulässig, wenn der Abstand der Häuser untereinander mind. 10,00 m beträgt.
- 6.) Folgende Anlagen und Einrichtungen auf den einzelnen Parzellen sind unzulässig:
 - a) Garagen, Kfz-Stellplätze
 - b) Antennen, Maste
 - c) Stützmauern höher als 0,50 m
 - d) Aufstellen von Wohnanhängern

- 7.) Abgrabungen oder Aufschüttungen (jedoch nicht im Überschwemmungsgebiet !) sind bis max. 50 cm zulässig. Die vorhandenen Obst- und Laubbäume sind zu erhalten. Als Abschirmung zur freien Landschaft ist eine Hecke aus einheimischen Laubsträuchern zu pflanzen und zu erhalten.
- 8.) Bauwerke (bauliche Anlagen) im Schutzzonenbereich dürfen nur nach Zustimmung der E.ON Bayern AG errichtet werden. Zur Überprüfung, ob die Zustimmung erteilt werden kann, benötigt die E.ON Bayern AG die detaillierten Baupläne.
- 9.) Die textlichen Festsetzungen in der Fassung vom Dezember 1984 treten damit außer Kraft. Die zeichnerischen Darstellungen, die nachrichtliche Übernahme und die Hinweise haben in der ursprünglichen Fassung weiterhin Bestand.

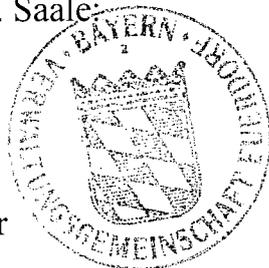
Aufgestellt am 29.07.2010

Gemeinde Aura a. d. Saale:



Th. Hack

Erster Bürgermeister



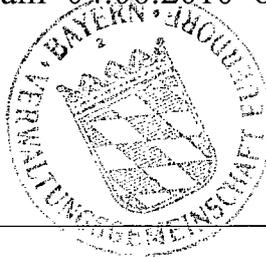
Änderung des Bebauungsplans für das Gartenhausgebiet
„An der Eller“ der Gemeinde Aura a. d. Saale;

Verfahrensvermerke:

Die Gemeinde Aura a. d. Saale hat in der Sitzung vom 18.03.2010 die Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 04.06.2010 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

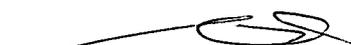
Aura a. d. Saale, den 08.06.2010


Th. Hack, Erster Bürgermeister



Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gem. § 3 Abs.2 BauGB vom 18.06.2010 bis einschließlich 20.07.2010 öffentlich ausgelegt.

Aura a. d. Saale, den 23.07.2010

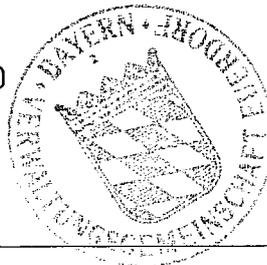

Th. Hack, Erster Bürgermeister



Die Gemeinde Aura a. d. Saale hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.07.2010 den geänderten Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Aura a. d. Saale, den 30.07.2010


Th. Hack, Erster Bürgermeister



Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 26.11.2010 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Euerdorf ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Aura a. d. Saale, den 26.11.2010


Th. Hack, Erster Bürgermeister



1. Änderung des Bebauungsplans für das Gartenhausgebiet „An der Eller“ der Gemeinde Aura a. d. Saale

Begründung (gem. § 9 Abs.8 BauGB)

1. Allgemeines

Die Gemeinde Aura a. d. Saale hat in den Jahren 1980 bis 1985 einen Bebauungsplan für das Gartenhausgebiet „An der Eller“ aufgestellt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung des Landratsamtes Bad Kissingen vom 30.08.1985 im Amtsblatt des Landratsamtes vom 05.10.1985 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Die Gemeinde Aura a. d. Saale hat am 18.03.2010 die Änderung des Bebauungsplanes „An der Eller“ beschlossen.

Einige Grundstückseigentümer haben zwischenzeitlich Gartenhäuser errichtet, die von den Festsetzungen des Bebauungsplanes teilweise abweichen. Es wurden u.a. Einfriedungen und Holzlegger errichtet, was nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes nicht oder nur unter gewissen Einschränkungen zulässig war. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes oder der Städtebaulichen Entwicklung des Gebietes ist mit den durchgeführten Bauvorhaben jedoch nicht verbunden. Um die tatsächlichen Gegebenheiten mit den bauleitplanerischen Vorgaben in Einklang zu bringen, soll der Bebauungsplan geändert werden.

Mit der Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde die Verwaltungsgemeinschaft Euerdorf beauftragt. Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden, wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt. Eine Umweltprüfung findet nicht statt.

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde der Änderungsbeschluss im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Euerdorf am 04. Juni 2010 bekannt gemacht.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurde folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben:

- Landratsamt Bad Kissingen
- Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen
- E.on Bayern

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.06.2010 bis 20.07.2010 . Hiervon wurden die obigen Träger öffentlicher Belange benachrichtigt.

In der Sitzung vom 29.07.2010 behandelte der Gemeinderat die eingegangenen Stellungnahmen und beschloss die 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Eller“ als Satzung.

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Euerdorf vom 26.11.2010 amtlich bekannt gemacht. Damit ist der geänderte Bebauungsplan in Kraft getreten.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Aura a. d. Saale besitzt einen Flächennutzungsplan, der bereits fünfmal geändert wurde. Die zuletzt durchgeführte Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 13.12.2006 wurde vom Landratsamt Bad Kissingen mit Bescheid vom 25.05.2007 Nr. 6100-40 genehmigt.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist das Gebiet „An der Eller“ als Sonderbaufläche dargestellt. Die Eigenart der Flächennutzung wird durch die Änderungsplanung nicht verändert. Die städtebauliche Ordnung der Gemeinde Aura a. d. Saale wird somit nicht beeinträchtigt oder verändert, sodass die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Eller“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

3. Ziel und Zweck der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird geändert, um städtebauliche Unzulänglichkeiten durch nicht zulässige Nutzungen zu bereinigen und somit die ortsplanerische Ordnung durch Festsetzung entsprechender Nutzungen wiederherzustellen. Im Einzelnen sind folgende Änderungen geplant:

- Für die Errichtung der **Gartenhäuschen** werden die Festsetzungen „nicht unterkellert“ , „in Holzbauweise, ohne Feuerungsanlage“ gestrichen. Die überbaute Grundfläche wird von 15 auf 35 qm angehoben. Einschließlich Freisitz darf die überbaute Grundfläche statt 20 qm nunmehr 40 qm betragen. Die Gartenhäuser sind nur außerhalb des Überschwemmungsgebietes und innerhalb der Baugrenzen erlaubt.
- Hinsichtlich der **Dachform** der Gartenhäuschen wird ein Satteldach mit Dachneigung von 35 – 45 Grad bzw. ein Pultdach mit bis zu 15 Grad Dachneigung festgesetzt, die **Firstrichtung** ist entsprechend den Höhenlinien vorgegeben. Alle anderen Festsetzungen entfallen.
- Die bisherige Festsetzung Nr. 6 entfällt. Über **Einfriedungen** gibt es zukünftig keinerlei Festlegungen.
- Bei den bisher für **unzulässig** erklärten **Anlagen und Einrichtungen** werden zukünftig ausgenommen: Schwimmbecken, Schuppen, Aborte, Lauben, Gasbehälter, Treppenanlagen und Böschungen steiler als 1:3
- Für die Neuerrichtung eines Gartenhauses sind als naturschutzrechtlicher Ausgleich auf dem Grundstück 2 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.

Aufgestellt am 26. Nov. 2010

Gemeinde Aura a. d. Saale:



Th. Hack
Erster Bürgermeister

