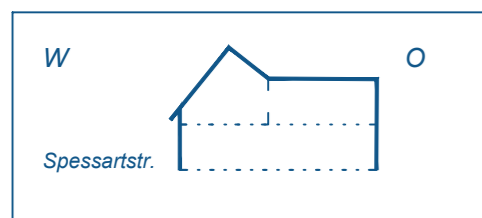


Legende

- Geltungsbereich der Teiländerung
- Baugrenze
- Baulinie
- Firstrichtung
- Bemaßung [m]
- Stellplätze
- Abriss Bestandsgebäude



Prinzipsskizze wesliches Baufeld

A Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)
 - 1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - 1.2. Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO werden ausgeschlossen
2. Das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

GRZ = 0.4 maximal zulässige Grundflächenzahl
 GFZ = 0.8 maximal zulässige Geschossflächenzahl

Es wird darauf hingewiesen, dass sich aufgrund der örtlichen Bauvorschriften (siehe unten: Festsetzungen gem. Artikel 81 BayBO) abweichende zulässige Flächen ergeben können.
3. Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr.6 BauGB)

Es sind je Baufeld maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
4. Flächen für Stellplätze. Garagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)

Notwendige Stellplätze sind vorzugsweise auf den zeichnerisch eingetragenen Flächen zu realisieren. In den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen sind Stellplätze und Garagen allgemein zulässig. Garagen sind mit einem Mindestabstand von 3 m von der Erschließungsstraße zu errichten.
5. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)

Private Nebenanlagen wie Holzhallen, Geräteschuppen, Kleintierställe und Volieren, Pergolen, Gewächshäuser, Wäschetrockenplatz, Abstellplätze für Müllcontainer können auf den von der Straße abgewandten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

Die Flachdächer sind als Dachterrassen ausführbar.

Westliches Baufeld

Festgesetzt werden:

1. Grenzbebauung zum Flurstück 5840
2. Satteldach, Dachneigung DNmax = 45° / DNmin = 40°
3. traufseitige Stellung zur Spessartstraße. Die Traufhöhe darf hier 4,50 m nicht überschreiten. Der Kniestock darf max. 1,25 m betragen
4. 1 Vollgeschoss plus Dach (zur Spessartstraße)
5. 2 Vollgeschosse gartenseitig, jedoch nur mit Flachdach (siehe Prinzipskizze), die Traufhöhe darf hier 6 m nicht überschreiten.
6. Die Prinzipskizze ist verbindlicher Bestandteil der Satzung.
7. Die Aussenwandhöhe darf 6 m, bei Ausformung einer Attika 7 m nicht überschreiten

Östliches Baufeld

Festgesetzt werden:

1. Dachform Flachdach
2. Die Aussenwandhöhe darf 6 m, bei Ausformung einer Attika 7 m nicht überschreiten

D HINWEISE

1. Unverschmutztes Oberflächenwasser (Dachwasser) sollte nicht über den Kanal abgeleitet, sondern versickert sowie gesammelt und zur Gartenbewässerung verwendet werden.
2. Die Zufahrten und Wege auf dem Baugrundstück sind so herzustellen, dass Oberflächenwasser versickern kann.
3. Das Gebiet liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone III, welches wasserrechtlich durch das Landratsamt Miltenberg mit Verordnung vom 13.10.2003 festgesetzt wurde. Die Bestimmungen sind einzuhalten. Im Zuge des Bauantrags ist gemäß gültiger Schutzgebietsverordnung eine gesonderte wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.
4. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
5. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahmen konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, ist der Bauherr verpflichtet, die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg unverzüglich über diesen Sachverhalt zu informieren und ihr die diesbezüglich vorhandenen Unterlagen vorzulegen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Erlenbach a.Main hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.
4. Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Erlenbach a.Main, den

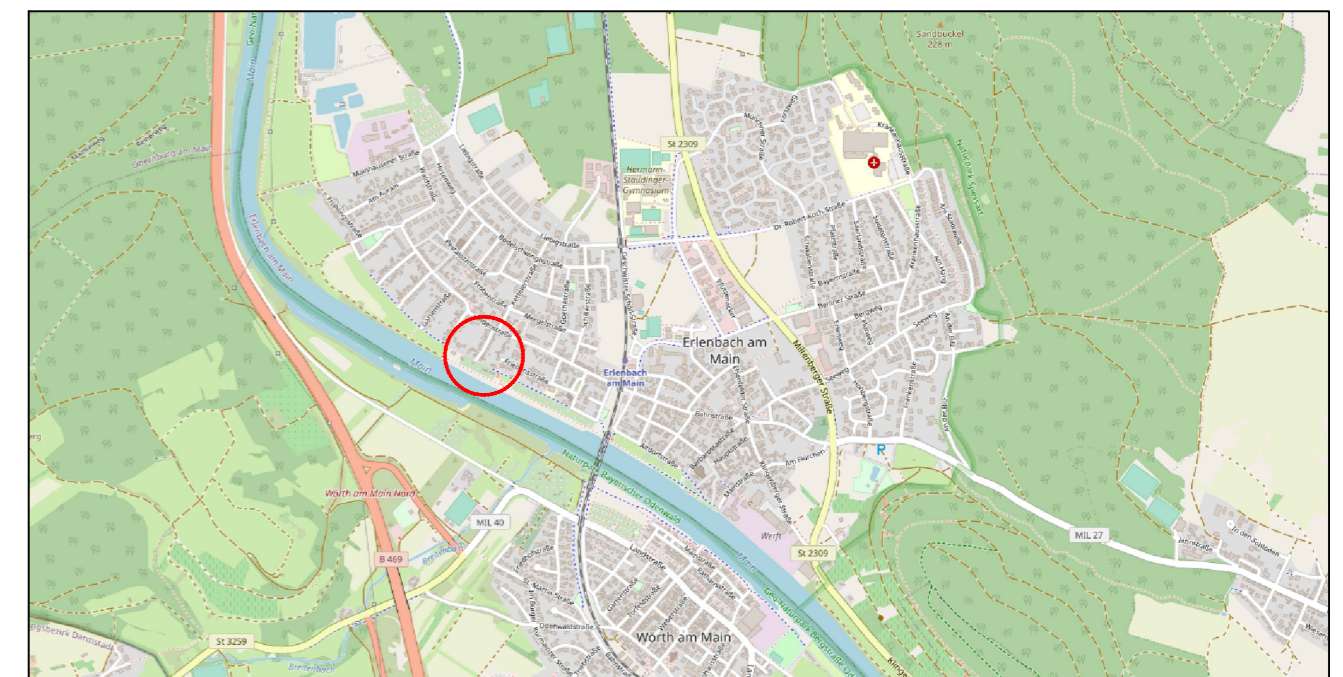
.....
 Bürgermeister (Siegel)

5. Ausgefertigt
 Erlenbach a.Main, den

Bürgermeister (Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
 Erlenbach a.Main, den

.....
 Bürgermeister (Siegel)



Stadt Erlenbach a. Main



**Bebauungsplan "Siedlung"
 6. Änderung**

Vorentwurf zur Offenlegung

Maßstab 1:500
 Stand 27.03.2024

Bischoff & Heß
 Landschaftsökologie und Projektplanung

Breiter Weg 133
 35440 Linden
 Tel.: 06403/7748544
 Fax: 06403/7740639
 info@bischoff-hess.de