

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der Bauuntersuchungsverordnung (BauUNVO) und der Planzonenverordnung (PlanZV 90)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 und § 6a BauUNVO  
**MU**  
**Urbanes Gebiet** nach § 6a BauUNVO  
Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.  
Zulässig sind nach § 6a Abs. 2 BauUNVO:  
1. Wohngebäude,  
2. Geschäfts- und Bürogebäude,  
3. Einzelhandelsbetriebe,  
4. sonstige Gewerbebetriebe  
Von den nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 und 5 BauUNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauUNVO nicht zugelassen.  
Die nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauUNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind sowie Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauUNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
Es wird nach § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauUNVO festgesetzt, dass im Erdgeschoss an der Klingenbergstraße eine Wohnnutzung nicht zulässig ist.

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 bis § 20 BauUNVO  
**GRUNDFLÄCHENZAHL** nach § 17 und § 19 BauUNVO  
Grundflächenzahl bis 0,8  
**GRZ 0,8**  
Abweichende Bestimmung nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauUNVO:  
Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauUNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

- GESCHOSSFLÄCHENZAHL** nach § 17 und § 20 BauUNVO  
**GFZ 1,6**  
Die Fläche von Tiefgaragen ist nicht auf die GFZ anzurechnen.  
**ZAHL DER VOLLGESOSSE UND HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN**  
1 Vollgeschoss zwingend  
Wandhöhe WH1 bis 14,50 m (134,93 m ü.NN) über Bezugspunkt  
Dachform: Flachdach (FD) 0° - 7°

- III+St**  
3 Vollgeschosse und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Staffelgeschoss als Höchstgrenze.  
Wandhöhe WH2 bis 14,50 m (144,43 m ü.NN) über Bezugspunkt  
Dachform: Flachdach (FD) 0° - 7°.  
Das Staffelgeschoss ist allseitig um mind. 1,00 m hinter die Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.  
Ausnahme Wandhöhe: Aufzugsschacht und Treppenhäus.  
**IV**  
4 Vollgeschosse als Höchstgrenze.  
Wandhöhe WH3 bis 14,00 m (143,93 m ü.NN) über Bezugspunkt  
Dachform: Flachdach (FD) 0° - 7°.

- WANDHÖHE**  
Die Wandhöhe ist das Maß vom unteren Bezugspunkt (BP) bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika), bezogen auf die Mitte des Hauptgebäudes.

- BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**  
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauUNVO  
**O**  
Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauUNVO  
**Baulinie**  
**Baugrenze**  
**NEBENANLAGEN**  
Nach § 14 der Bauuntersuchungsverordnung Absatz 1 Satz 1:  
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind innerhalb der Baugreitsflächen zulässig, wenn diese dem Nutzungszweck der in dem Baugreitsfeld gelegenen Grundstücke oder des Baugreitsfeldes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.  
**Grenzbebauung zwingend**

- FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGE UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN**  
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB  
**TGA**  
Flächen für die Tiefgarage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.  
Die nicht überbauten Teile der Tiefgarage sind dauerhaft und flächendeckend intensiv zu begrünen.  
**Ein- und Ausfahrt Tiefgarage**  
**Gemeinschaftsanlage Kinderspielplatz**

- VERKEHRSLÄCHEN**  
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
**P**  
Öffentlicher Parkplatz  
**MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN**  
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  
**GFL**  
Für die mit "GFL" bezeichnete Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie der Anlieger der Grundstücke Fl.Nr. 5 und 6 festgesetzt.

- MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG ODER VERRINGERUNG VON SCHÄDEN DURCH STARKREGEN**  
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB  
**SCHUTZ VOR ÜBERFLUTUNGEN INFOLGE VON STARKREGEN**  
Gebäude sind bis mindestens 25 cm über dem umgebenden Gelände bzw. der Fahrbahnoberkante konstruktiv so zu gestalten, dass oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.  
Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.  
Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. aktive Rückstausicherungen nach DIN EN 12056-4 (Hebeanlagen) oder unter bestimmten Voraussetzungen passive Rückstausicherungen nach DIN EN 13564 (Rückstauverschlüsse).

- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**  
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. Art. 7 Abs. 1 BayBO  
**FREIFLÄCHENGESTALTUNG**  
Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Grundstücksflächen sind wasser- und luftdurchlässig zu halten, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.  
**FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN**  
Zum Nachweis der umweltbezogenen und ökologischen Aspekte ist ein Freiflächengestaltungsplan zu erstellen. Planinhalt: z.B. Baumbestand, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan (Gehölze (botanischer Name), Anzahl und Pflanzqualität) inkl. Kostenschätzung, befestigte Flächen einschließlich der Art der Befestigung, Stellplätze, Standort Müll- und Wertstoffbehälter, Geländegestaltung an der Grundstücksgrenze. Die Vorgaben aus dem Freiflächengestaltungsplan sind einzuhalten und umzusetzen.

- STELLPLÄTZE UND ZUFahrTEN**  
Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten versickerungsfähige Materialien (Abflussbeiwert ≤ 0,7) zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30% Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.  
**ZISTERNEN**  
Zum Zwecke der Nutzung von Niederschlagswasser als Brauch- und / oder Beregnungswasser sind Retentionszisternen (Kombinationen aus Regenwasserrückhaltung und Regenwassernutzung) einzubauen. Der Überlauf der Zisterne sollte möglichst versickert werden. Sofern eine Versickerung aufgrund der Untergrundverhältnisse oder Topografie nicht möglich ist, kann der Überlauf an die öffentliche Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

- PFLANZGEBOTE UND BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN**  
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB  
**BAUMPFLANZUNGEN**  
Innerhalb des Plangebietes sind mindestens 6 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.  
**Vorhandene Einzelbäume, die zu erhalten sind.**  
**DACHBEGRÜNDUNG**  
Zur Verbesserung der kleinclimatischen Verhältnisse und des Wasserhaushalts sind Flachdächer ohne Photovoltaikanlagen und die Tiefgarage zu begrünen.

- SONSTIGE PLANZEICHEN**  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
Maßangabe (in Meter)

### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. mit Art. 81 BayBO

- GÄRTNERISCHE GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN**  
Das Anlegen von Spill-, Kies- und Schotterflächen abseits von zulässigen Wegen, Traufbereichen, Fahrspuren oder Stellplätzen sowie der Einbau von wasserundurchlässigen Folien oder Kunstrasen sind nicht zulässig.  
**SOLARANLAGEN**  
In Anlehnung an Art. 44a BayBO sind auf mindestens einem Drittel der geeigneten Dachflächen Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu errichten und zu betreiben.

- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**  
Nach § 9 Abs. 6 BauGB  
20-kV Mittelspannungskabel der EZV Energie- und Service GmbH & Co. KG Unterraum mit einem Schutzzonenbereich von 1,0 m beiderseits der Leitungssache.

- HINWEISE**  
**IMMISSIONSRIECHTWERTE TA LÄRM**  
Urbanes Gebiet - MU - tags 63 dB(A), nachts 45 dB(A)  
**BODENFUNDE - DENKMALSCHUTZ**  
Nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) sind auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

- ALTLASTEN UND BODENSCHUTZ**  
Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen.  
**NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG**  
Das auf den Dachflächen und den befestigten Flächen anfallende gering verschmutzte Niederschlagswasser sollte nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Niederschlagswasser ist soweit wie möglich auf dem eigenen Grundstück ordnungsgemäß zu versickern bzw. in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser im Haushalt oder zur Gartenbewässerung zu verwenden. Zu beachten sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - (NVFreiV), die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW), das Merkblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-A 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) bzw. das Arbeitsblatt DWA-A 102 in der jeweils gültigen Fassung. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser dürfen die angeschlossenen Dachflächen nicht mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei eingedeckt werden.

- STELLPLATZBEDARF**  
Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung) der Stadt Erlenbach a. Main in der jeweils gültigen Fassung.  
**ZWEITER RETTUNGSWEG**  
Der zweite Rettungsweg ist baulich sicherzustellen.  
**DIN-VORSCHRIFTEN**  
Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften können bei der Stadtverwaltung Erlenbach a. Main während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

- PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE GEHÖLZE**  
**LAUBBÄUME GROSSWÜCHSIG (Hausbäume, Grünflächen):**  
Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Vogelkirsche (Prunus avium), Stieleiche (Quercus pedunculata), Winterlinde (Tilia cordata), Birke (Betula pendula).  
**LAUBBÄUME KLEINWÜCHSIG (Hausbaum, Garten, Pflanzung im Straßenraum):**  
Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Traubenkirsche (Prunus padus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Obstbäume.  
**STRÄUCHER:**  
Hartrieigel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Felsenbirne (Amelanchier ovalis), Schlehdorn (Prunus spinosa), Faulbaum (Rhamnus frangula), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Salweide (Salix caprea), Heckenrose (Rosa canina), Brombeere (Sambucus nigra), Kornelkirsche (Cornus mas), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Liguster ungeschlitten (Ligustrum vulgare), Kletterrosen.  
**PFLANZBEISPIELE FÜR KLIMARESILIENTE BAUMARTEN:**  
Baumarten vor dem Hintergrund des Klimawandels  
Purpur-Erle (Alnus x spaethii), Felsenbirne (Amelanchier arborea „Robin Hill“), Baumhasel (Corylus columna), Dreiflügeliger Apfel (Eriobotrya trilobata), Blumen-Esche (Fraxinus ornus), Götter-Gleditschie (Gleditsia triacanthos „Sunburst“), Blasenbaum (Koeleria paniculata), Amberbaum (Liquidambar styraciflua „Worpedson“), Hopfen-Buche (Ostrya carpinifolia), Traubenkirsche (Prunus padus „Schloss Tiefurt“), Mehlbeere (Sorbus aria „Magnifica“).

- NADELGEHÖLZE**  
Nadelgehölze sind nicht standortgerecht. Ihr Anteil ist daher auf höchstens 10% zu beschränken.  
**SICHERHEITS- UND GRENZABSTÄNDE BEI PFLANZUNGEN**  
Bei der Durchführung der Pflanzungen sind die Sicherheitsvorschriften des Merkblatts "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungslösungen" (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) sowie der spezifischen Versorgungsunternehmen zu beachten. Bei Pflanzungen ist das Nachbarschaftsrecht, insbesondere die Grenzabstände nach Art. 47 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch zu beachten.

**NUTZUNGSSCHABLONE MIT BEISPIEL UND FÜLLSCHEMA**

Art der baulichen Nutzung	Art der baulichen Nutzung	
	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
MU	GRZ 0,8	GFZ 1,6
	FD	O
Vorgeschlagene Gebäude	Dachform	Bauweise

- BESTANDSANGABEN**  
Bestehende Grundstücksgrenze  
Flurstücksnummern  
Vorhandene Gebäude  
Bestandshöhen in Meter ü.NN  
Bestehender Kanal DN 300

Präambel:  
Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),  
Bauuntersuchungsverordnung - BauUNVO - in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),  
Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) und  
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586),  
hat der Stadtrat der Stadt Erlenbach a. Main diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

### VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 28.07.2022 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nummer 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich bis einschließlich ..... zur Planung äußern.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden berührt und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Erlenbach a. Main hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Stadt Erlenbach a. Main, den .....

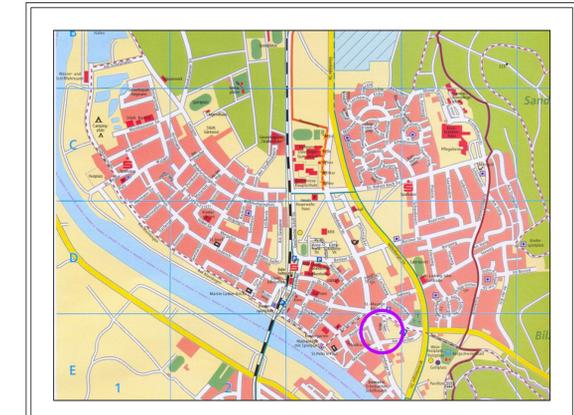
.....  
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:  
Stadt Erlenbach a. Main, den .....

.....  
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.  
Stadt Erlenbach a. Main, den .....

.....  
Erster Bürgermeister



## STADT ERLENBACH A. MAIN LANDKREIS MILTENBERG

# BEBAUUNGSPLAN STRASSENBÄCKER Verfahren nach § 13a BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung

Ausgearbeitet  
BAUATELIER RICHTER - SCHÄFFNER  
Dipl.-Ing.(FH) Christine Richter, Architektin  
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg  
Telefon: 06021/424101, Fax: 06021/450323  
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Maßstab: Datum: geändert Unterschrift  
1 : 500 16.10.2024 .....