






**Legende**

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Baugrenze
-  Verkehrsflächen (Zufahrten) Wege (§9 (1) Nr.11 BauGB)
-  St Flächen für Stellplätze
-  Abbruch der Garage

Auszug aus dem Bebauungsplan "Siedlung"  
Rechtskräftig seit 16.02.2001  
Auszug, ohne Maßstab

**A Rechtliche Grundlagen**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)  
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)  
Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257)  
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)  
Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die gem. § 4 Abs. 3 Ziff. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

**B Planungsrechtliche Festsetzungen**

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)  
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO werden ausgeschlossen
2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)  
GRZ = 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl  
GFZ = 0,8 maximal zulässige Geschossflächenzahl  
Zahl der Vollgeschosse = II  
Maximale Wandhöhe = 11 m. Oberer Bezugspunkt ist die Firstlinie und unterer Bezugspunkt ist die Geländeoberfläche. Es wird darauf hingewiesen, dass sich aufgrund des Art. 6 BayBO geringere zulässige Höhen ergeben können.
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)  
Offene Bauweise  
Haustyp E+D (nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig)
4. Flächen für Stellplätze und Garagen (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)  
In den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen sind Stellplätze und Garagen nach Art. 7 (4) BayBO allgemein zulässig
5. Nebenanlagen (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)  
Private Nebenanlagen wie Holzhallen, Geräteschuppen, Kleintierställe und Volieren, Pergolen, Gewächshäuser, Wäschetrockenplatz, Abstellplätze für Müllcontainer (gem. Art. 63 BayBO) können auf den von der Straße abgewandten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden. Sie sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
6. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans "Siedlung" vom 16.02.2001.

**C Örtliche Bauvorschriften**

Nach Art. 81 Abs. 1 BayBO wird als Dachform nur Satteldach zugelassen. Die zulässige Dachneigung beträgt 35°.

**D Hinweise**

1. Unverschmutztes Oberflächenwasser (Dachwasser) darf nicht über den Kanal abgeleitet, sondern muss versickert oder gesammelt und zur Gartenbewässerung / Brauchwassernutzung 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 (vgl. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie die Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023).
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 28.02.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.08.2023 erstblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.05.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.08.2024 bis 05.09.2024 einschließlich beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.05.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.08.2024 bis 05.09.2024 einschließlich öffentlich ausgelegt.
4. Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 24.10.2024 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"  
5. Änderung**

Maßstab 1:500  
Stand 08.10.2024

Christian Giebler, M.Sc.  
Wilhelminenstr. 29  
64283 Darmstadt