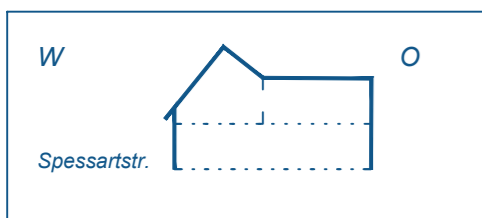


**Legende**

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



Prinzipiskizze Baufeld 1

**A Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, BGBl. I S. 3786, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

**Bayerische Bauordnung (BayBO)** 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)

**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. 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 geringere zulässige Flächen ergeben können. Die Einhaltung der örtlichen Bauvorschriften steht im Range vor der maximalen Ausnutzung der Flächen.
3. Geschosse und Höhen 9 (1) Nr.1 und (3) BauGB
 

Baufeld 1: Zur Spessartstraße ist ein Vollgeschoss plus als Vollgeschoss ausbaubares Dach zulässig. Die Außenwandhöhe (aufgehende Wand bis zur Oberkante der Geschosßdecke) darf hier 3,25 m nicht überschreiten. Der Kniestock darf max. 1,25 m betragen. Bezugspunkt ist die vor dem Haus liegende Fahrbahndecke der Spessartstraße.

Zur Gartenseite sind 2 Vollgeschosse zulässig, jedoch nur mit Flachdach (siehe Prinzipskizze), die Traufhöhe darf hier 6 m nicht überschreiten. Die Prinzipskizze ist verbindlicher Bestandteil der Satzung.

Baufeld 2: Es sind zwei Vollgeschosse zulässig

Die Aussenwandhöhe darf 6 m, bei Ausformung einer Attika 7 m nicht überschreiten. Als unterer Bezugspunkt wird die Fahrbahnhöhe (Asphaltdecke) Am Mainbogen festgesetzt
4. Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr.6 BauGB)
 

Im Baufeld 1 sind maximal 2 Wohneinheiten, im Baufeld 2 ist eine Wohneinheit zulässig.
5. 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.
6. 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)**

7. Alle Flachdächer sind als Dachterrassen ausführbar. Ansonsten sind die Dächer extensiv zu begrünen.
8. Festgesetzt werden:
  - Baufeld 1
    - a) Grenzbebauung zum Flurstück 5840
    - b) Satteldach, Dachneigung DNmax = 45° / DNmin = 40°
  - Baufeld 2
    - a) Dachform Flachdach
9. Stellplätze für Mülltonnen und Müllcontainer sind vor unmittelbarer Sicht und Sonneneinstrahlung zu schützen, z. B. durch dichte Bepflanzung oder begrünte Müll- bzw. Gitterboxen

**D HINWEISE**

1. Unverschmutztes Oberflächenwasser (Dachwasser) sollte nicht über den Kanal abgeleitet, sondern versickert sowie gesammelt und zur Gartenbewässerung verwendet werden.
2. Zufahrten und Wege 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. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den 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.
6. Die DIN 19731:2021-07 bzgl. der Verwertung von Bodenmaterial ist zwingend zu beachten.
7. Vorhandene Bäume sind auf Brut- und Niststätten (Baumhöhlen) von Vögeln und Lebensstätten von Fledermäusen hin zu kontrollieren. Sollten Brut- und Niststätten und/oder Lebensstätten von Fledermäusen betroffen sein, sind artenschutzrechtliche Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) durchzuführen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Stadtrat der Stadt Erlenbach a.Main hat in der Sitzung vom 14.12.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.03.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.07.2024 bis einschließlich 16.08.2024 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.03.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.07.2024 bis einschließlich 16.08.2024 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

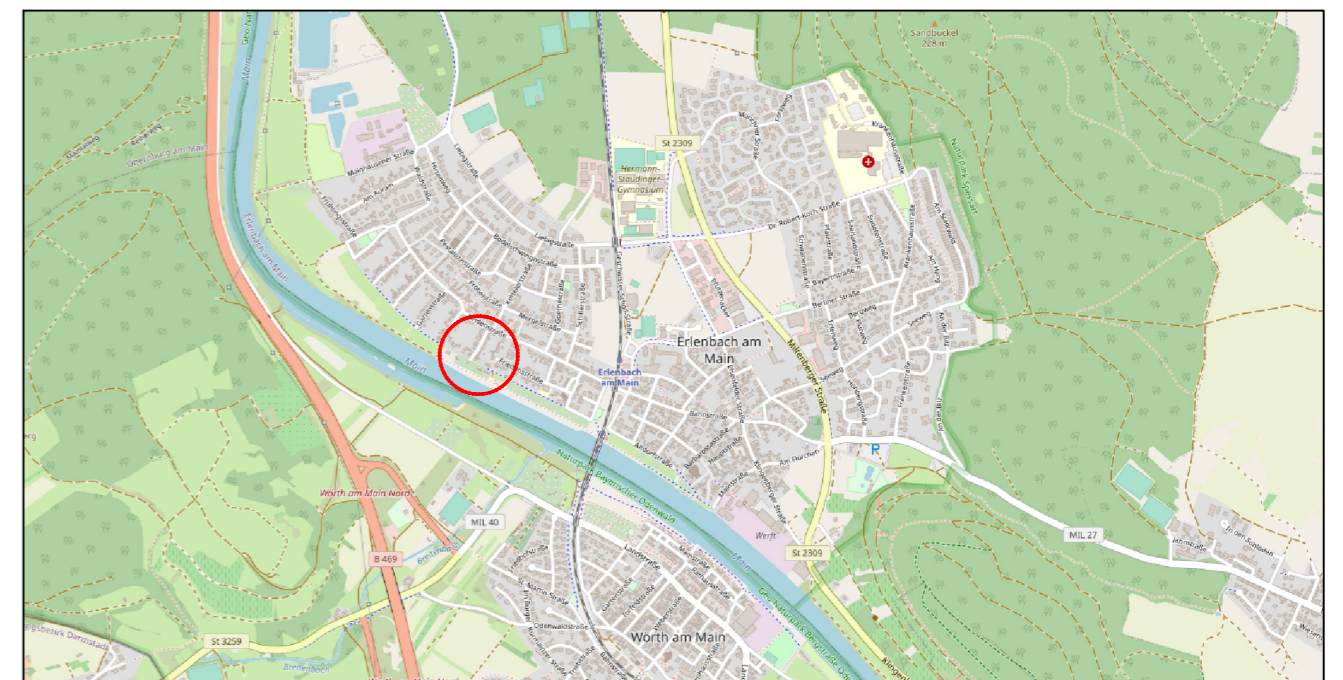
Erlenbach a.Main, den .....

.....  
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"**  
**6. Änderung**  
**Satzung**

Maßstab 1:500  
Stand 28.10.2024

**Bischoff & Heß**  
Landschaftsökologie und Projektplanung



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