






**Legende**

-  Geltungsbereich der Teiländerung
-  Baugrenze
-  Bemaßung

Auszug aus dem Bebauungsplan "Siedlung"  
Rechtskräftig seit 15.2.2001  
Auszug, ohne Maßstab

**A RECHTLICHE GRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1, 2 des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).  
Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) geändert worden ist.  
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 Bebauungsplanes.

**B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)  
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO werden ausgeschlossen
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)  
I + D (eingeschoßig plus ausgebauter Dach)  
GRZ = 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl  
GFZ = 0,8 maximal zulässige Geschossflächenzahl  
Maximale Bauhöhe = 10 m. Es wird darauf hingewiesen, dass sich aufgrund des Art.6 BayBO geringere zulässige Höhen ergeben können.
- Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr.6 BauGB)  
Es sind maximal 4 Wohneinheiten zulässig
- Flächen für Stellplätze. Garagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)  
In den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen sind Stellplätze und Garagen allgemein zulässig.
- Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)  
Private Nebenanlagen wie Holzhallen, Geräteschuppen, Kleintierställe und Volieren, Pergolen, Gewächshäuser, Wäschetrocknenplatz, Abstellplätze für Müllcontainer können auf den von der Straße abgewandten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden. Sie sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Nach § 81 Abs. 1 BayBO wird als Dachform nur Satteldach zugelassen.

**D HINWEISE**

- Unverschmutztes Oberflächenwasser (Dachwasser) sollte nicht über den Kanal abgeleitet, sondern versickert sowie gesammelt und zur Gartenbewässerung verwendet werden.
- Die Zufahrten und Wege auf dem Baugrundstück sind so herzustellen, dass Oberflächenwasser versickern kann.
- 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.
- 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.
- 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.

**Bischoff & Heß**  
Landschaftsökologie und Projektplanung  
Breiter Weg 133 - 35440 Linden  
06403/7748544 - info@bischoff-hess.de

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Stadtrat der Stadt Erlenbach a.Main hat in der Sitzung vom **15. Dez. 2022** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **12. Jan. 2023** ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **23. Jan. 2023** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **23. Jan. 2023** bis **24. Feb. 2023** einschließlich beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **23. Jan. 2023** wurde mit der Begründung gemäß § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **23. Jan. 2023** bis **24. Feb. 2023** einschließlich öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom **25. Mai 2023** den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.


Erlenbach a.Main, den **15. Juni 2023**

  
Bürgermeister



5. Ausgefertigt

Erlenbach a.Main, den **15. Juni 2023**

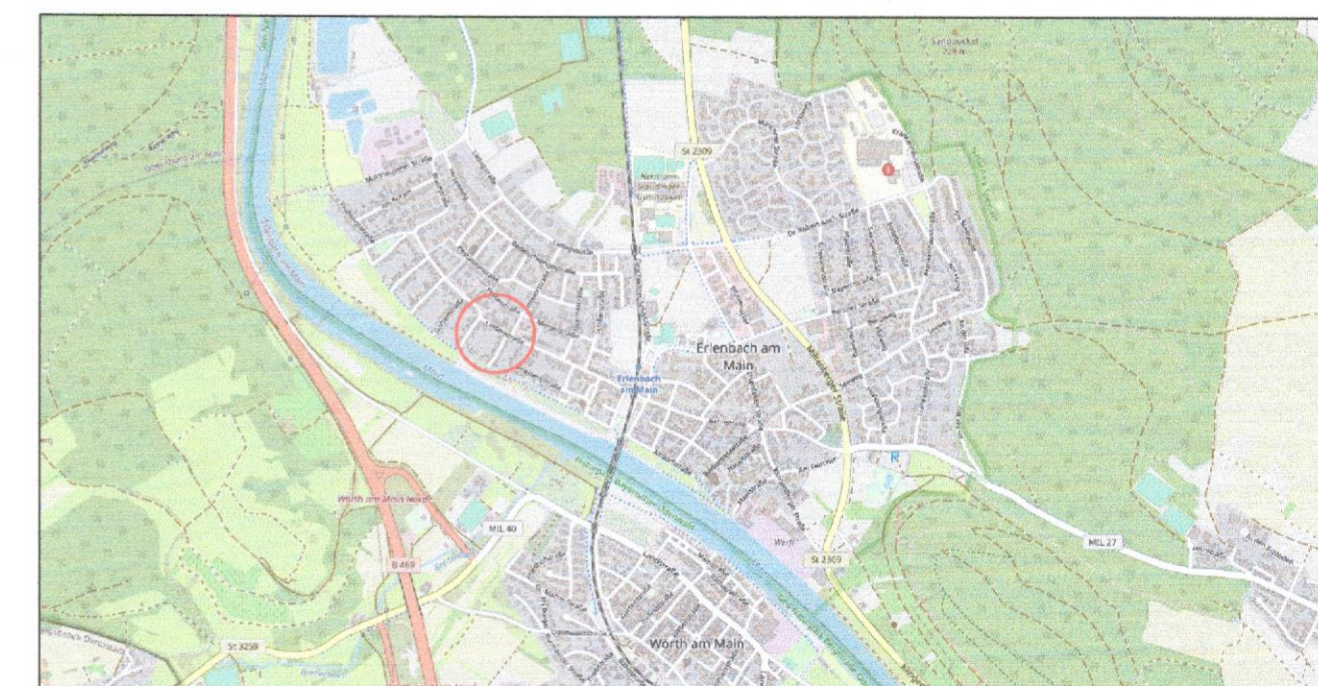
  
Bürgermeister



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 **07. Juni 2023**

  
Bürgermeister



**Stadt Erlenbach a. Main**



**Bebauungsplan "Siedlung"**

**4. Änderung**

Satzungsexemplar

Maßstab 1:500  
Stand 26.05.2023

**Bischoff & Heß**  
Landschaftsökologie und Projektplanung  
Breiter Weg 133  
35440 Linden  
Tel.: 06403/7748544  
Fax 06403/7740639  
info@bischoff-hess.de