

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
Nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZv 90

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1, § 4 und § 6 BauNVO

- WA**
- Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
Zulässig sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen
- werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- MI**
- Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
Zulässig sind nach § 6 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
- Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungstätigkeiten
- werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätigkeiten werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 bis 20 BauNVO

WA	MI	Art der baulichen Nutzung	
GRZ 0,4 GFZ 1,2	GRZ 0,6 GFZ 1,2	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
II + D O	III O	Zahl d. Vollgesch.	Bauweise

GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 und § 19 BauNVO
IM WA - GEBIET
GRZ 0,4

Grundflächenzahl bis 0,4
Abweichende Bestimmung nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO:
Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

IM MI - GEBIET
GRZ 0,6

Grundflächenzahl bis 0,6
GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 und § 20 BauNVO
IM WA - UND MI - GEBIET
GFZ 1,2

Geschossflächenzahl bis 1,2
ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE UND HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

- II + D**
- III**
- WANDHÖHE**
- BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO
- Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO
 - Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser
 - Grenzbebauung zwingend
 - Baugrenze
- NEBENANLAGEN**
Nach § 14 der Baunutzungsverordnung Absatz 1 Satz 1:
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind innerhalb der Baugebietsflächen zulässig, wenn diese dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

STELLUNG BAULICHER ANLAGEN
Ausrichtung des Hauptfirstes bei geneigten Dächern.
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 BauNVO sind von der Festsetzung ausgenommen.

FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO
GARAGEN
Garagen und überdachte Stellplätze (Carpools) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

STELLPLÄTZE
Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

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 Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.
Den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan für das Gesamtgrundstück beizufügen.
Planinhalt: z. B. Geländeschritt, Aufteilung der Rasen- u. Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze...

STELLFLÄCHEN UND ZUFAHRTEN
Ausführung der Befestigung der Stellflächen einschließlich Garagenzufahrten in wasser-durchlässigem Aufbau; beispielsweise mit Drainpflaster, Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster oder lediglich befestigte Fahrspuren.

SONSTIGE PLANZEICHEN
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Maßangabe (in Meter)

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
Nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO
DACHFORMEN

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen gilt:
Satteldach (SD) und Walmdach (WD) mit einer Neigung von 35° bis max. 52° im WA - Gebiet, 10° bis max. 30° im MI - Gebiet.
Doppelhäuser sind in Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten.

DACHGAUBEN
Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 38°,
bei Schleppgauben Dachneigung des Wohnhauses mind. 45°
2. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Traulänge. Bei Errichtung von Gauben und einem Zwerchgiebel insgesamt höchstens 1/2 der Traulänge.
3. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,5 m.
4. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.

QUER- ZWERCHGIEBEL
Quer- und Zwerchgiebel werden unter folgenden Voraussetzungen zugelassen:
1. Die Firsthöhe muss mindestens 0,6 m unter dem Hauptfirst liegen.
2. Die Breite des Quer- Zwerchgiebels darf max. 50% der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.
3. Die bei der Zahl der Geschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.

DACHEINDECKUNG
Dacheindeckung in gedecktem Farbton. Glänzende Materialien sowie groble Farben werden nicht zugelassen.

EINFRIEDUNGEN
Straßenseitig sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig, jedoch nicht in Form von geschlossenen Einfriedungen.
Mauer- und Betonposten in einer Höhe bis max. 2,00 m sind nur in Verbindung mit bilddurchlässigen Toren und Zäunen zulässig.

ABSTANDSFLÄCHEN
Die Abstandsflächen richten sich nach den Regelungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) mit Ausnahme des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 der BayBO.

HINWEISE

NIEDERSCHLAGSWASSER
Das Niederschlagswasser ist soweit wie möglich auf den eigenen Grundstücken in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser im Haushalt oder zur Gartennutzung zu verwenden. Das Überlauf der Zisternen kann an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden. Zu prüfen ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes. Die Versickerung von Gesamtem Niederschlagswasser ist wasserrrechtlich erlaubnissfrei, wenn die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Vorgaben der zugehörigen technischen Regeln (TRENGW) beachtet werden. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser dürfen die angeschlossenen Dachflächen nicht mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei eingedeckt werden.

REGENERATIVE ENERGIEN
Empfohlen werden die Beheizung und die Warmwasserversorgung der Gebäude mit regenerativen Energien (wie z. B. Solarthermie, Außenluft) sowie Photovoltaikanlagen.

SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT
Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1
Allgemeines Wohngebiet (WA) tags 55 dB, nachts 45/40 dB
Mischgebiet (MI) tags 60 dB, nachts 50/45 dB.
Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie-, Gewerbe- und Freizeittäm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

BAHNLINIE ASCHAFFENBURG - MILTENBERG
IMMISSIONEN UND EMISSIONEN
Auf die von der Bahnlinie auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen wird hingewiesen. Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherren, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterung, Abgabe von Funkflug, Bremsstaub, elektr. Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Anlagen entstehen, sind entschädigungslos hinzunehmen.

SCHALLIMMISSIONSSCHUTZ
Passive Schallschutzmaßnahmen bei Neu- und Umbaumaßnahmen:
Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen - mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen - müssen bewertete Luftschalldämmmaße R_{w, res} aufweisen, die gemäß Tabelle 7 des Teils 1 der DIN 4109 vom Januar 2018 für den Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61 - 65 dB(A)) erforderlich sind.
Durch geeignete Grundrissgestaltung sind ruhebedürftige Wohn- und Schlafräume möglichst zur lärmabgewandten Gebäudesseite anzuordnen. Sollte dies nicht möglich sein, so sind die Räume mit Schallisolation und einer Ausrichtung in Richtung Bahnlinie mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Der Schalldämmwert der Lüftungseinrichtung muss hierbei dem Schalldämmwert des jeweiligen Fensters entsprechen.

SCHIFFSVERKEHR
Durch den Schiffsverkehr auf der Bundeswasserstraße Main kommt es zu Geräuscheinwirkungen. Eine Beeinträchtigung durch den Verkehr ist nicht auszuschließen.

BODENFUNDE-DENKMALSCHUTZ
Nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz 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.

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.

ARTENSCHUTZ
Bei baulichen Veränderungen von Bestandsgebäuden (Fassadengestaltung, Dachabriss, Dachaufbau) sind die betroffenen Bauten vor Maßnahmenbeginn bezüglich europarechtlich geschützter Vogelarten sowie Fledermäuse hin zu kontrollieren (§ 44 BNatSchG).

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE 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:
Hartriegel (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), Kometkirsche (Cornus mas), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Liguster ungeschnitten (Ligustrum vulgare).

Kletterpflanzen
Efeu (Hedera helix), Knöterich (Polygonum Auberti), Blauregen (Wisteria sinensis), Hopfen (Humulus lupulus), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia 'Engelmanni'), Kletterrosen.

NADELGEHÖLZE
Nadelgehölze sind nicht standortgerecht. Ihr Anteil ist daher auf höchstens 20% zu beschränken.

BAUMPFLANZUNG IN DER NÄHE VON TELEKOMMUNIKATIONS- UND VERSORGNUNGSANLAGEN
Bei der Durchführung der Baumpflanzung ist darauf zu achten, dass die Bäume mind. in 2,50 m Abstand zu Telekommunikations- und Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

BESTANDSANGABEN
Bestehende Grundstücksgrenze
Flurstücksnummern
Vorhandene Gebäude
II = Vollgeschosse, D = Dachgeschoss
Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne "Teilbebauungsplan Bahnstraße" und "Altdorfer"

Präambel:
Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert mit Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert mit Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. Nr. 523) 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) in der derzeit geltenden Fassung hat der Stadtrat der Stadt Erlenbach a. Main diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

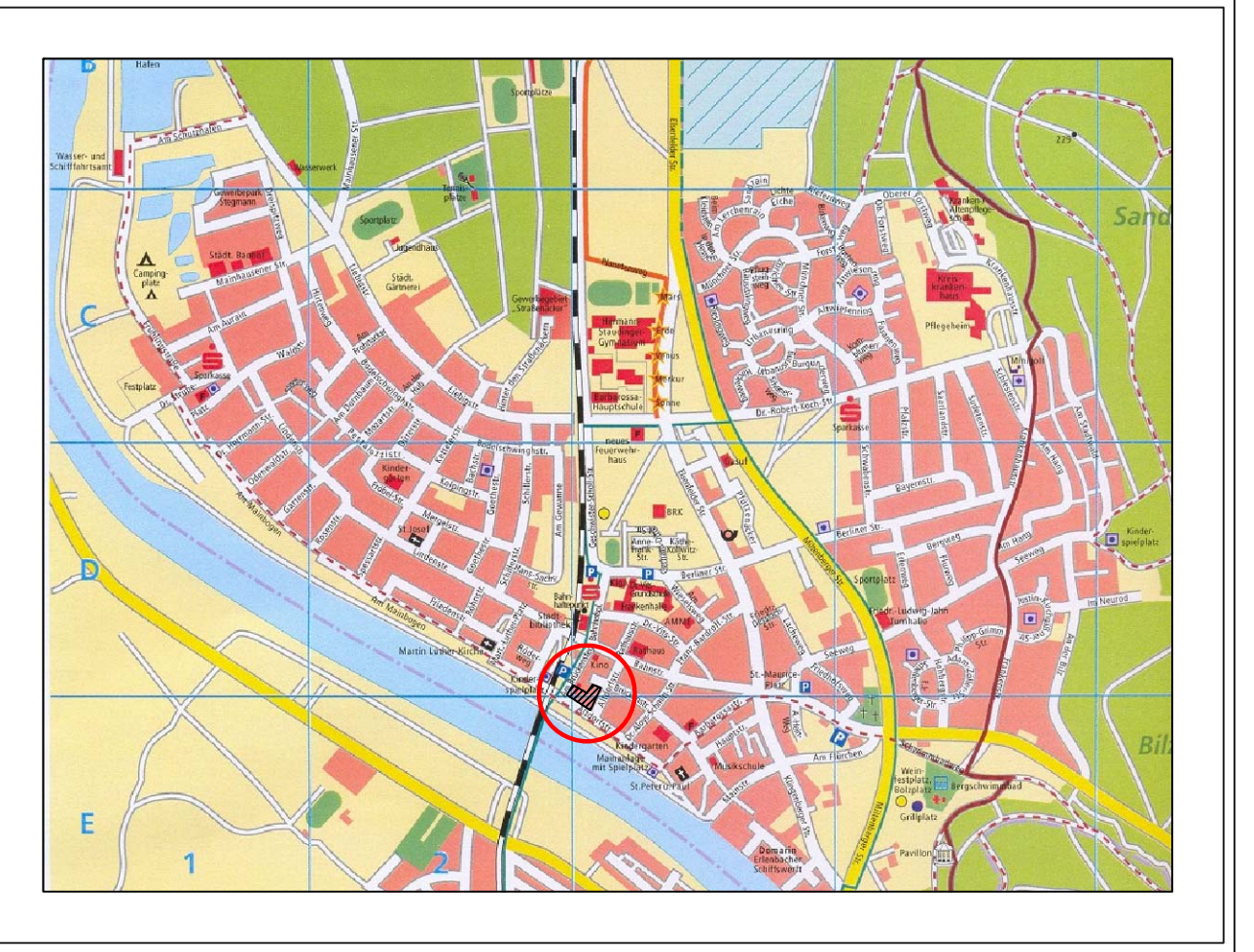
VERFAHRENSVERMERKE

- Die Stadt Erlenbach a. Main hat mit Beschluss des Stadtrates vom 24.11.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.02.2017 hat in der Zeit vom 06.11.2017 bis 08.12.2017 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.02.2017 hat in der Zeit vom 06.11.2017 bis 08.12.2017 stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.03.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.06.2018 bis 31.07.2018 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.03.2018 die Begründung, die Umweltinformationen und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.06.2018 bis 31.07.2018 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Erlenbach a. Main hat mit Beschluss des Stadtrates vom 18.10.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.10.2018 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
ALTDORFSTRASSE**
Bereich westlich der „Altdorfstraße“ und südöstlich der Straße „Am Brückensteg“

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

Maßstab	Datum	Unterschrift
1 : 500	22.02.2017, 14.03.2018, 09.10.2018