



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90)

Grenze des Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- SO 1 Sonstiges Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" nach § 11 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
1. Das Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" dient der Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebes zur Nahversorgung.
2. In dem Sondergebiet SO 1 ist zulässig:
- Ein Einzelhandelsbetrieb mit 1.200 m² Verkaufsfäche

Zur Verkaufsfläche zählen alle dem Kunden zum Zwecke des Verkaufs zugänglichen Flächen einsch. der Kassenzone. Grundlage zur Zulässigkeit von Branchen, Sortimenten und Verkaufsfächen sind die "Erlenbacher Sortimentstafel" und die Festlegungen zum Einzelhandelskonzept gemäß den Stadtratsbeschlüssen vom 21.10.2010, 28.02.2012, 26.04.2012 und 31.07.2014.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Table with columns: SO1, SO2, Art der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl d. Vollgesch., Wandhöhe, Bauweise

GRUNDFLÄCHENZAHL Nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. §§ 17 und 19 BauNVO GRZ 0,8 Grundflächenzahl bis 0,8

GESCHOSSFLÄCHENZAHL Nach § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i. V. m. §§ 17 und 20 BauNVO GFZ 1,0 Geschossflächenzahl bis 1,0 als Höchstgrenze

ZAHLE DER VOLLEGESCHOSSE UND HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN Nach § 18 und § 20 BauNVO

WH 1 Wandhöhe WH 1: 7,10 m über Erdgeschossfußboden als Höchstgrenze. Der untere Bezugspunkt ist festgelegt mit der Höhe des Erdgeschossfußbodens.

WANDHÖHE Wandhöhe ist das Maß von dem Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. der Attika.

BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO

VERKEHRSLÄCHEN Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN Nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

FLÄCHEN FÜR LEITUNGSRECHTE Nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

IMMISSIONSSCHUTZ - SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG Anfallendes Niederschlagswasser aus dem Bereich der Zufahrten und Stellplatzflächen wird nach einer Vorbehandlung -Retention und Sedimentation- über den Oberflächenwasserkanal im Seeweg in den Main eingeleitet.

PFLANZGEBOTE UND BINDUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

LÄRMSCHUTZWAND Die Lärmschutzwand ist zu begrünen.

BAUMPFLANZUNG IN DER NÄHE VON TELEKOMMUNIKATIONS- UND VERSORGSANLAGEN Bei der Durchführung der Baumpflanzung ist darauf zu achten, dass die Bäume mind. in 2,5 m Abstand zu Telekommunikations- und Versorgungsanlagen gepflanzt werden.

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE GEHÖLZE PFLANZBEISPIELE FÜR GROSSE BÄUME: Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Vogelkirsche (Prunus avium), Stieleiche (Quercus pedunculata), Sommerlinde (Tilia platyphyllos), Winterlinde (Tilia cordata), Birke (Betula pendula).

PFLANZBEISPIELE FÜR KLEINERE BÄUME: Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Traubenkirsche (Prunus padus), Eberesche (Sorbus aucuparia).

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE STRÄUCHER: Hartweidel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Bergahornbäuerchen (Ribes alpinum), Schlehdorn (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Salweide (Salix caprea), Heckenrose (Rosa canina), Brombeere (Rubus fruticosus), Liguster ungeschlitten (Ligustrum vulgare).

BEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE KLETTERPFLANZEN: Efeu (Hedera helix), Knöterich (Polygonum aviculare), Blauregen (Vicia sinensis), Hopfen (Humulus lupulus), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'), Kletterrosen

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

DACHFORM UND DACHNEIGUNG Als Dachform sind Pultdach und Flachdach zulässig, Dachneigung 0° - 10°.

ABSTANDSFLÄCHEN Die Abstandsflächenlängen richten sich nach den Regelungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

WERBEANLAGEN Separate Werbeanlagen sind zulässig unter Einhaltung folgender Gesamthöhen über Geländeebene: Werbepylon bis maximal 9,00 m, Werbetafel bis maximal 6,00 m.

Freiflächengestaltung Nach Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen des bebauten Grundstückes wasserentlastend zu gestalten.

Freiflächengestaltung Nach Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen des bebauten Grundstückes wasserentlastend zu gestalten.

Freiflächengestaltung Nach Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen des bebauten Grundstückes wasserentlastend zu gestalten.

Freiflächengestaltung Nach Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen des bebauten Grundstückes wasserentlastend zu gestalten.

Freiflächengestaltung Nach Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen des bebauten Grundstückes wasserentlastend zu gestalten.

Freiflächengestaltung Nach Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen des bebauten Grundstückes wasserentlastend zu gestalten.

Freiflächengestaltung Nach Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen des bebauten Grundstückes wasserentlastend zu gestalten.

Freiflächengestaltung Nach Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen des bebauten Grundstückes wasserentlastend zu gestalten.

Freiflächengestaltung Nach Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen des bebauten Grundstückes wasserentlastend zu gestalten.

Freiflächengestaltung Nach Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen des bebauten Grundstückes wasserentlastend zu gestalten.

Freiflächengestaltung Nach Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen des bebauten Grundstückes wasserentlastend zu gestalten.

Freiflächengestaltung Nach Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen des bebauten Grundstückes wasserentlastend zu gestalten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Nach § 9 Abs. 6 BauGB WASSERSCHUTZGEBIET

Der Planbereich befindet sich in der Zone III (weitere Schutzzone) des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Erlenbach a. Main. Die Wasserschutzgebietverordnung des Landratsamtes Miltenberg vom 13.10.2003 ist zu beachten.

ERRICHTUNG VON VERKEHRSLÄCHEN, ZUFahrTEN, PARKPLÄTZEN Die Richtlinien für baulastische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RISWG) sind einzuhalten.

BAULICHE ANLAGEN Die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen ist ohne Ausnahmegenehmigung nur zulässig, sofern Abwasser in eine dichte Sammelleitung eingeleitet wird und die Gründungstiefe nicht tiefer als 2 m über dem höchsten Grundwasserstand liegt.

VERSICKERUNG Die Versickerung von Niederschlagswasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

20-kV-Kabel der Bayernwerk Netz GmbH wird verlegt. Fernmeldekabel Bayernwerk Netz GmbH wird verlegt. Gasleitung der Bayernwerk Netz GmbH. Wasserleitung. Oberflächengewässerkanal - Verrohrung des Neurdgrabens.

STAATSTRASSE 2309 Anbauverbotszone nach Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 BayStrVG in einer Entfernung bis zu 20,00 m vom Fahrbahnrand der Staatsstraße. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dies der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt.

HINWEISE Geplante Gebäude

SCHALLIMMISSIONSSCHUTZ Die Schalltechnische Untersuchung der A.I.T. GmbH Ingenieure im Bauwesen, 9722 Rimpf, Esterfelder Straße 17 vom 13.02.2015 mit den Ergänzungen vom 27.06.2016 und 13.09.2016 ist zu beachten.

STELLPLÄTZE Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Erlenbach a. Main in der jeweils gültigen Fassung. Zwischen Stellplätzen und der Straßenverkehrsfläche ist ein wirksamer Blindschutz herzustellen. Art und Umfang des Blindschutzes ist mit der Straßenbaubehörde abzustimmen.

Behinderter Stellplatz, Mutter-Kind Stellplatz

IMMISSIONEN Auf die Immissionsuntersuchung der A.I.T. GmbH Ingenieure im Bauwesen, 9722 Rimpf, Esterfelder Straße 17 vom 13.02.2015 mit den Ergänzungen vom 27.06.2016 und 13.09.2016 ist zu beachten.

WERBUNG/BELEUCHTUNG Beleuchtungsrichtungen im Sondergebiet (Gebäude-, Parkflächen- oder Straßenbeleuchtungen usw.) dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße 2309 führen. Dem Staatlichen Bauamt ist grundsätzlich im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens der Bauantrag für die Errichtung von Werbeanlagen zur Prüfung vorzulegen.

SCHMUTZWASSER Die Schmutzwässer sind der vorhandenen öffentlichen Kanalisation zuzuführen. Gegen Rückstau sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET Auf die Überschwemmungsgefahr bei einem HQ100 des Neurdgrabens im Seeweg (Oberflächenwasserentwässerung) wird hingewiesen. Folgende Hochwasserschutzmaßnahmen werden empfohlen:

Entsprechendes Höhenausbleib im Zufahrtbereich Seeweg. Maßnahmen im Bereich von Gebäudeöffnungen in der Außenwand parallel zum Seeweg (z. B. Absatz zur Zufahrtsfläche)

VERMEIDUNGSMASSNAHMEN - BAUZEITENREGELUNG Baumaßnahme und Gefährdung sind in der Zeit vom 01. März bis 30. September nicht zulässig (§ 39 Abs. 5, Satz 1 BauStättG).

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.

FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN Mit den Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

BESTANDSANGABEN

Bestehende Grundstücksgrenze, Flurstücksnummern, Bestehende Gebäude

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 2132-14), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Bayerischen Straßen- und Weggesetzes und weiterer Rechtsvorschriften vom 12.07.2017 (GVBl. Nr. 12/2017) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), BayRS 2020-1-14) in der derzeit gültigen Fassung hat der Stadtrat der Stadt Erlenbach a. Main diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadt Erlenbach a. Main hat mit Beschluss des Stadtrates vom 22.10.2015 gemäß § 12 BauGB und § 13a BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung und mit Beschluss vom 28.07.2016 die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB beschlossen.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.07.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.08.2016 bis 26.08.2016 und in der Fassung vom 31.01.2017 in der Zeit vom 20.02.2017 bis 06.03.2017 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.07.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.08.2016 bis 26.09.2016 und in der Fassung vom 31.01.2017 in der Zeit vom 20.02.2017 bis 06.03.2017 öffentlich ausgelegt.

4. Die Stadt Erlenbach a. Main hat mit Beschluss des Stadtrates vom 30.01.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.09.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Stadt Erlenbach a. Main, den

Erster Bürgermeister

Ausgefertigt: Stadt Erlenbach a. Main, den

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am

Stadt Erlenbach a. Main, den

Erster Bürgermeister

Erster Bürgermeister

Erster Bürgermeister

Erster Bürgermeister

Erster Bürgermeister

Erster Bürgermeister

Erster Bürgermeister

Erster Bürgermeister

Erster Bürgermeister

Erster Bürgermeister

Erster Bürgermeister

Erster Bürgermeister

Erster Bürgermeister

Erster Bürgermeister

Erster Bürgermeister

Erster Bürgermeister

Erster Bürgermeister

STADT ERLENBACH A. MAIN LANDKREIS MILTENBERG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN nach § 12 BauGB BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG nach § 13a BauGB ALTE TURNHALLE

Ausgearbeitet: Bauatelier Dipl.-Ing.(FH) Christine Richter, Architektin Dipl.-Ing. Wolfgang Schiffer, Architekt Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg Telefon: 06021424101, Fax: 06021450323 E-Mail: Schifferne-Architekturbauero@gk-online.de

Maßstab Datum Unterschrift

1:500 07.07.2016, 31.01.2017 04.09.2017