



## Zeichenerklärung

### Planzeichen für die Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung  
(§9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO; § 11 Abs. 1 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet WA (gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

3. Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO, § 23 BauNVO)

Baugrenze neu

## Textteil

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB, BauNVO)

1.1 **Schutzgut Boden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mittelungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Beim Erdaushub ist der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen (Rekultivierung, Bodenverbesserung in der heimischen Landwirtschaft).

Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie (§6 KrWG) Bodenaushub zunächst zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 12 BBodSchV, Leitfaden zu Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 Stand 1997 sowie DepV) maßgeblich und die Annahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen. Hier empfiehlt sich eine frühzeitige Einbeziehung in die Planung und entsprechende Vorerkundungsmaßnahmen.

1.2 **Grundwasserschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Lage im Einzugsgebiet von Trinkwasserfassungen:  
Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der Stadt Erlenbach am Main. Die geltende Schutzgebietsverordnung ist bei allen Planungen, Baumaßnahmen und künftigen Nutzungen zu beachten.  
Bei den beabsichtigten Bauvorhaben sind die Bodeneingriffe auf das erforderliche Minimum zu beschränken. Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Bei den geplanten Vorhaben sind zudem die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:  
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes der Trinkwasserfassungen der Stadt Erlenbach am Main. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen richtet sich demnach nach der geltenden Schutzgebietsverordnung.

Nach der geltenden Schutzgebietsverordnung ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen in der Zone III verboten, sofern Abwasser nicht in eine dichte Sammelentwässerung eingeleitet wird. Außerdem darf die Gründungssohle nicht tiefer als 2 m über dem höchsten Grundwasserstand liegen.

### 2. Hinweise

2.1 **Altlasten**  
Im Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) ist eine Altlagerung mit der Bezeichnung "Am Kleidstein" unter der Katasternummer 67600932 vermerkt. Von den dort aufgelisteten Flurnummern ist die Flurstücksnummer 4000/42 Bestandteil des Planungsbereiches und betroffen. Für eine Bebauung der Flurstücksnummern 4000/41, 4000/42, 4000/46, 4000/43 und 4000/47 wird aufgrund eines Anfangsverdachts im Hinblick auf das Vorliegen einer Altlast eine Bodenprobenung empfohlen.

Die Informationen im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG geben nur den momentan erfassten Datenbestand wieder, der nicht den aktuellen Verhältnissen auf den Grundstücken entsprechen muss. Gegebenenfalls muss ein Verantwortlicher nach Bodenschutzrecht (insbesondere Eigentümer) eine entsprechende Überprüfung (Recherche bzw. Untersuchung) selbst veranlassen. Sollten sich dabei, entgegen unseren bisherigen Erkenntnissen, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, dann ist der Verantwortliche nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) verpflichtet, die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg unverzüglich über diesen Sachverhalt zu informieren und ihr die diesbezüglich vorhandenen Unterlagen vorzulegen.

2.2 **Stellplätze**  
Es wird empfohlen, Stellplätze, Zufahrten und Wege entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist. Im Zuge von Baumaßnahmen an bestehenden Stellplätzen, Zufahrten oder Wegen sind diese nach Möglichkeit zu entsiegeln.  
Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen erlaubt.

2.3 **Schutz vor oberflächlich abfließendem Wasser**  
Es wird empfohlen, zum Schutz vor oberflächlich abfließendem Wasser die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses mindestens 25 cm über Geländeoberkante festzulegen, sodass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Hinterm See"

## Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes zur Änderung des Bayerischen Immissionsschutzgesetzes und weiterer Rechtsvorschriften vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286).
- Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes zur Änd. des Umweltschadensgesetzes, des Umweltinformationsgesetzes und weiterer umweltrechtlicher Vorschriften vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Die Planzeichenvordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Änderung des Umweltschadensgesetzes, des Umweltinformationsgesetzes und weiterer umweltrechtlicher Vorschriften vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286).
- Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), neu bekannt gemacht in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540)

## Stadt Erlenbach Landkreis Miltenberg

### 5. Änderung des Bebauungsplanes "Hinterm See" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB Lageplan M 1:1000

Ausarbeitung der Bebauungsplanänderung vom 02.02.2021	Nr.	Geändert:	Änderung
	1	06.10.2021	Änderung zum Satzungsbeschluss
JOHANN und ECK Architekten - Ingenieure GbR 63927 Bürgstadt, Erfstraße 31A			

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 19.11.2019 die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Hinterm See" für die Abschnitte "Mitte" und "Nord" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Dieser Änderungsbeschluss wurde am 28.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 23.07.2020 die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Hinterm See" ergänzend für den Abschnitt "Süd" im beschleunigten Verfahren nach § 13a beschlossen. Der Änderungsbeschluss für alle Abschnitte, "Mitte", "Nord" und "Süd", wurde am 06.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 02.02.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 25.05.2021 bis 28.06.2021 beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 02.02.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.05.2021 bis 28.06.2021 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Erlenbach hat mit Beschluss des Stadtrats vom 28.10.2021 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.10.2021 als Satzung beschlossen.

Erlenbach, den .....  
(Stadt) (Siegel)

(1. Bürgermeister, Michael Berninger)

5. Ausgefertigt

Erlenbach, den .....  
(Stadt) (Siegel)

(1. Bürgermeister, Michael Berninger)

6. Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am 11.11.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist somit in Kraft getreten.

Erlenbach, den .....  
(Stadt) (Siegel)

(1. Bürgermeister, Michael Berninger)