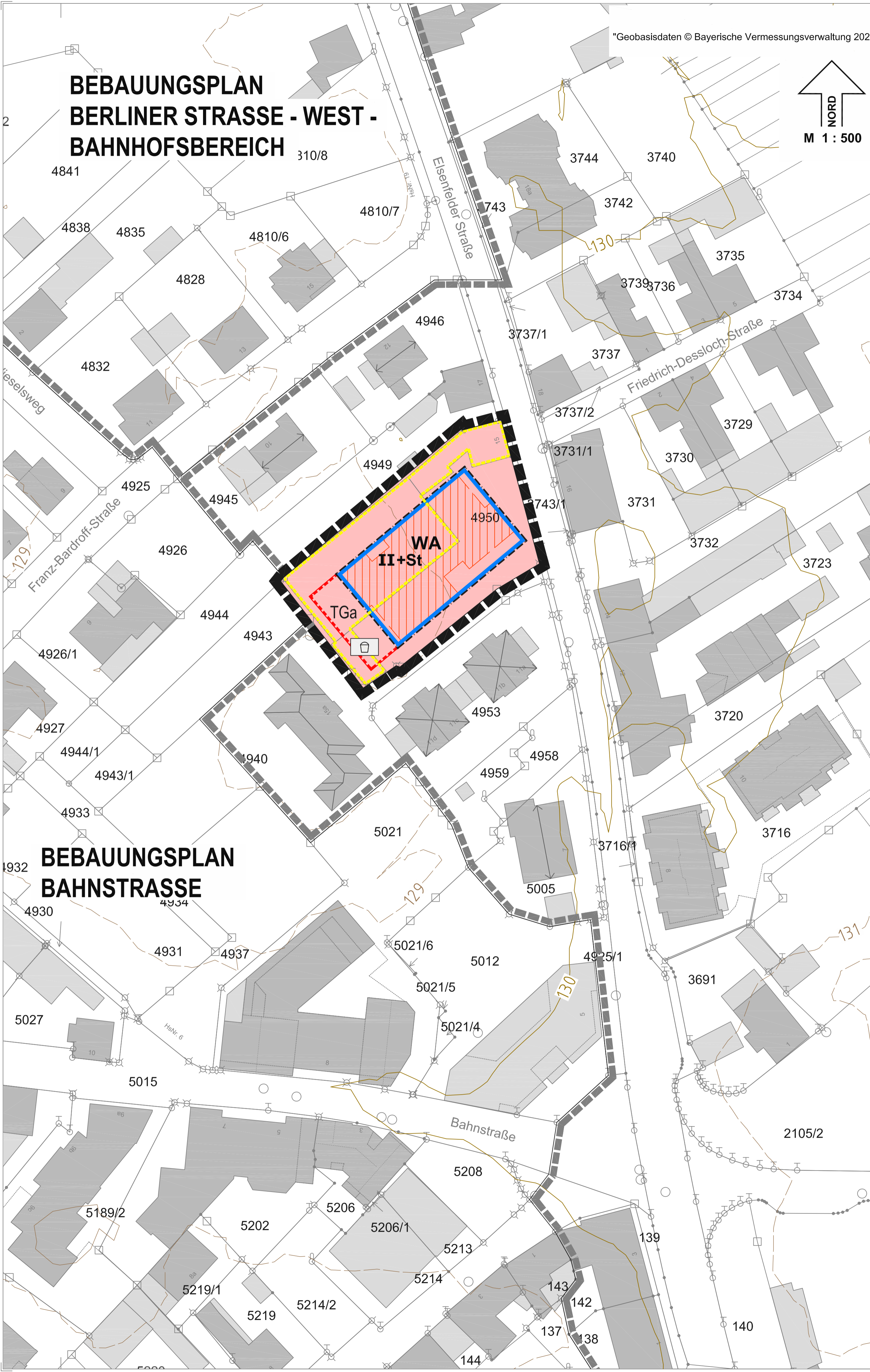
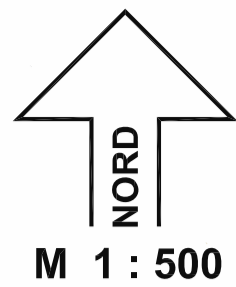


BEBAUUNGSPLAN BERLINER STRASSE - WEST - BAHNHOFBEREICH



"Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024"



A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Nach § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV 90)

--- Grenze des Geltungsbereiches

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 und § 4 BauNVO



WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 bis § 21a BauNVO

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 und § 19 BauNVO

GRZ 0,4

Grundflächenzahl bis 0,4
Abweichende Bestimmung nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO:
Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 und § 20 BauNVO

GFZ 1,2

Geschossflächenzahl bis 1,2
Die Fläche von Tiefgaragen ist nicht auf die GFZ anzurechnen (§ 21a Abs. 5 BauNVO)

2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE UND HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

II+St

2 Vollgeschosse und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Staffelgeschoss als Höchstgrenze.
Wandhöhe wird auf maximal 10,00 m über Straße festgesetzt.
Dachform: Flachdach (FD) 0° - 5°.
Das Staffelgeschoss ist allseitig um mind. 1,00 m hinter die Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.
Ausnahme Wandhöhe:
Aufzugschacht, Treppenhaus und Gebäudeteile bis 20% der Gebäudelänge.

2.4 WANDHÖHE

Unterer Bezugspunkt ist die Hinterkante Gehweg der das Grundstück erschließenden Straße.
Die Wandhöhe ist das Maß von dem Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. der Attika.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und § 23 BauNVO

3.1 Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO



3.2 Baugrenze



3.3 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.

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, TIEFGARAGE UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO

4.1 Flächen für die Tiefgarage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.



Die nicht überbauten Teile der Tiefgarage sind dauerhaft und flächendeckend intensiv zu begrünen.

4.2 STELLPLÄTZE



Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.3 Gemeinschaftsanlage Kinderspielfeld



5. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG ODER VERRINGERUNG VON SCHÄDEN DURCH STARKREGEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB

STARKREGENVORSORGE

- Gebäude sind bis mindestens 25 cm über dem umgebenden Gelände bzw. der Fahrbahnoberkante konstruktiv so zu gestalten, dass oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. aktive Rücktauchicherungen nach DIN EN 12056-4 (Hebeanlagen) oder unter bestimmten Voraussetzungen passive Rücktauchicherungen nach DIN EN 13564 (Rücktauchverschlüsse).

6. 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

6.1 ARTENSCHUTZ

Verbotstatbestände aus dem Artenschutzrecht nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG werden berücksichtigt durch folgende Vermeidungsmaßnahmen:
Vor Gebäudeabbrüchen ist von einer biologisch ausgebildeten Person eine Kontrolle auf Brut-, Nist- oder Zufluchtsstätten von Vögeln (z.B. Hausrotschwanz, Mauersegler) und Fledermäusen durchzuführen. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Arbeiten mitzuteilen, um ggf. Vorkehrungen zur Vermeidung des Schädigens von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten zu treffen.

6.2 FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudelfucht (Vorgärten), die nicht als Stellplätze und Zuwegungen dienen, sind als unversiegelte Grünfläche gärtnerisch zu gestalten. Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Grundstücksflächen sind wasserunfähig zu belassen oder herzustellen, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

6.3 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

Zum Nachweis der umweltbezogenen und ökologischen Aspekte ist ein Freiflächen-gestaltungsplan zu erstellen und beim Antrag auf Baugenehmigung bzw. Antrag auf Genehmigungsfreistellung (Art. 58 BayBO) vorzulegen. Planinhalt: z.B. Baumbestand, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan (Geholze (botanischer Name), Anzahl und Pflanzqualität) inkl. Kostenschätzung, befestigte Flächen einschließlich der Art der Befestigung, Stellplätze, Standort Müll- und Wertstoffbehälter, Geländegestaltung an der Grundstücksgrenze. Die Vorgaben aus dem Freiflächen-gestaltungsplan sind einzuhalten und umzusetzen. Zur Sicherung und Durchsetzung der festgesetzten Bepflanzungen kann die Baugenehmigungsbehörde eine Kautions verlangen.

6.4 STELLPLÄTZE UND ZUFahrTEN

Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten versickerungsfähige Materialien (Abflussbeiwert ≤ 0,7) zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30% Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

6.5 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Das anfallende Niederschlagswasser ist durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern, sofern die vor Ort vorherrschenden Bodenverhältnisse dies zulassen und dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
Sofern eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist, ist das anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Grundstücksflächen (Dachflächen, Hof-flächen,...) in Retentionszisternen (Regenwasserrückhaltung und Regenwassernutzung) aufzufangen und für die Grünbewässerung oder als Brauchwasser im Haushalt zu verwenden. Der Überlauf der Zisternen kann gedrosselt an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.
Zu beachten sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWV) und das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau und Betrieb“. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser dürfen die angeschlossenen Dachflächen nicht mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei eingedeckt werden.

7. PFLANZGEBOTE FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

7.1 BAUMPFLANZUNGEN

Innerhalb des Plangebietes sind mindestens 4 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

7.2 DACHBEGRÜNUNG

Das Flachdach ist extensiv zu begrünen.

B. SONSTIGE PLANZEICHEN

1. Maßangabe (in Meter)



2. Gebäudeabbrüche



C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. ABSTANDSFLÄCHEN

Für die Bauvorhaben im Plangebiet wird die Anwendung der mit der Änderung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zum 01.02.2021 eingeführten Abstandflächen-vorschriften des Art. 6 Abs. 5 angeordnet.

2. GÄRTNERISCHE GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN

Das Anlegen von Splitt-, Kies- und Schotterflächen abseits von zulässigen Wegen, Traufbereichen, Fußspuren oder Stellplätzen sowie der Einbau von wasserundurchlässigen Folien oder Kunstrasen sind nicht zulässig.

3. SOLARANLAGEN

Nach Art. 44a BayBO ist sicherzustellen, dass Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen errichtet und betrieben werden.

4. MOBILFUNKANLAGEN

Mobilfunkanlagen als gewerbliche Anlagen werden nach § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO nicht bzw. nicht als Ausnahme zugelassen, um das Ortsbild zu erhalten.

4. PARABOLSPIEGEL

Parabolspiegel (Satellitenschüsseln) sind nicht zulässig

D. HINWEISE

1. **SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT** nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1.
Allgemeines Wohngebiet - WA - tags 55 dB, nachts 45/40 dB
Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

2. **BODENFUNDE - DENKMALSCHUTZ**
Nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) sind auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich der Unteren Denkmalschutz-behörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.
Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

3. **ALTLASTEN UND BODENSCHUTZ**
Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg zu benachrichtigen.

4. **GRUNDWASSER**
Im Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.

5. **GENEHMIGUNGSFREISTELLUNG**
Eine Genehmigungsfreistellung ist nicht garantiert. Auf die Frist nach Art. 58 Abs. 2 Satz 5 der BayBO wird hingewiesen.

6. **STELLPLATZBEDARF**
Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der Satzung über die Herstellung von Stell-plätzen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung) der Stadt Erlenbach a. Main in der jeweils gültigen Fassung.

7. **SICHERHEITS- UND GRENZABSTÄNDE BEI PFLANZUNGEN**
Bei der Durchführung der Pflanzungen sind das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) sowie die Sicherheitsvorschriften der spezifischen Versorgungsträger zu beachten. Bei Pflanzungen ist das Nachbarschaftsrecht, insbesondere die Grenzabstände nach Art. 47 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch zu beachten.

8. **ZWEITER RETTUNGSWEG**
Sicherstellung des zweiten Rettungsweges für Gebäude, bei denen die Rettungshöhe mehr als 8,00 m über der Geländeoberfläche liegt, über die Drehleiter, wenn die erforderlichen Zufahrten und Aufstellflächen vorhanden sind, oder baulich über weitere Treppen.

9. **DIN-VORSCHRIFTEN**
Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften können bei der Stadtverwaltung Erlenbach a. Main während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

10. Geplantes Wohngebäude

11. PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE GEHÖLZE

LAUBBÄUME GROSSWÜCHSIG (Hausbäume, Grünflächen):
Spitzahorn (*Acer platanoides*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Stieleiche (*Quercus pedunculata*), Winterlinde (*Tilia cordata*).

LAUBBÄUME KLEINWÜCHSIG (Hausbaum, Garten, Pflanzung im Straßenraum):
Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Obstbäume.

STRÄUCHER:
Hortiegel (*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*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Liguster ungeschneitten (*Ligustrum vulgare*).

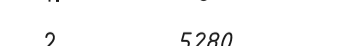
KLETTERPFLANZEN
Efeu (*Hedera helix*), Knöterich (*Polygonum aubertii*), Blauregen (*Wisteria sinensis*), Hopfen (*Humulus lupulus*), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia* 'Engelmanii'), Kletterrosen.

KLIMARESILIENTE BAUMARTEN:
Baumarten vor dem Hintergrund des Klimawandels
Purpur-Erle (*Alnus x spaethii*), Felsenbirne (*Amelanchier arborea* 'Robin Hill'), Dreilappiger Apfel (*Fraxinus trilobatus*), Blumen-Esche (*Fraxinus ornus*), Gleditschie (*Gleditsia triacanthos* 'Skyline'), Blasenbaum (*Koeleruteria paniculata*), Amberbaum (*Liquidambar styraciflua* 'Worpleston'), Hopfen-Buche (*Ostrya carpinifolia*), Traubenkirsche (*Prunus padus* 'Schloss Tiefurt'), Mehlebere (*Sorbus aria* 'Magnifica'), Stadt-Ulme (*Ulmus hybridus* 'Lobel').

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

E. BESTANDSANGABEN

1. Bestehende Grundstücksgrenze



2. Flurstücksnummern



3. Vorhandene Gebäude mit Hauptfirstrichtung



4. Höhenlinie



5. Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne



Präambel:
Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254),
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573),
hat der Stadtrat der Stadt Erlenbach a. Main diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 29.02.2024 gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13a BauGB die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nummer 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich vom 07.05.2026 bis einschließlich 21.05.2026 zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.03.2026 äußern.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Erlenbach a. Main hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

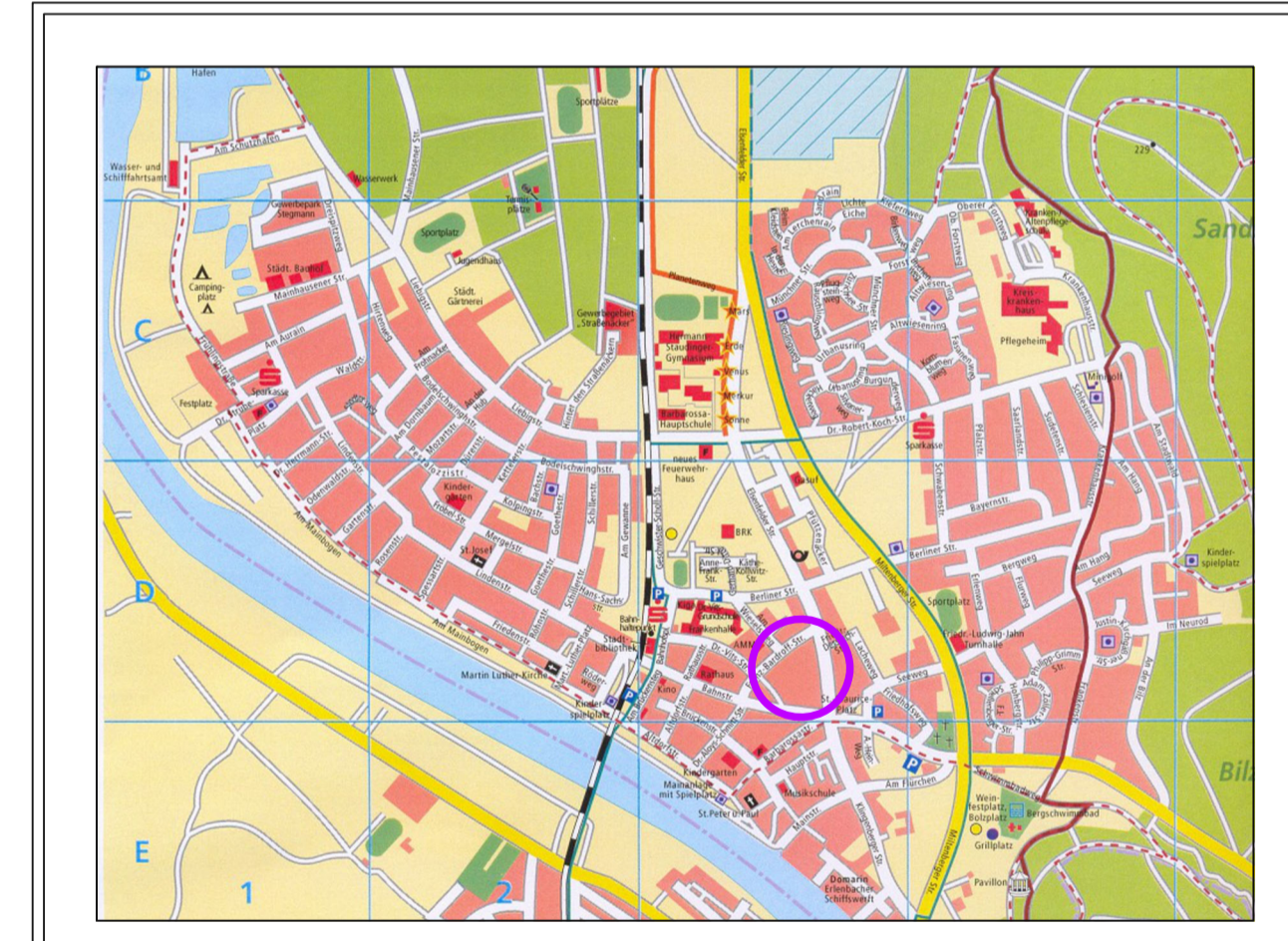
Stadt Erlenbach a. Main, den

.....
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:
Stadt Erlenbach a. Main, den

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

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN nach § 12 BauGB WESTLICH DER EISENFELDER STRASSE Verfahren nach § 13a BauGB

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

Maßstab: Datum: geändert Unterschrift
1 : 500 30.03.2026