

STADT ERLENBACH A. MAIN

LANDKREIS MILTENBERG

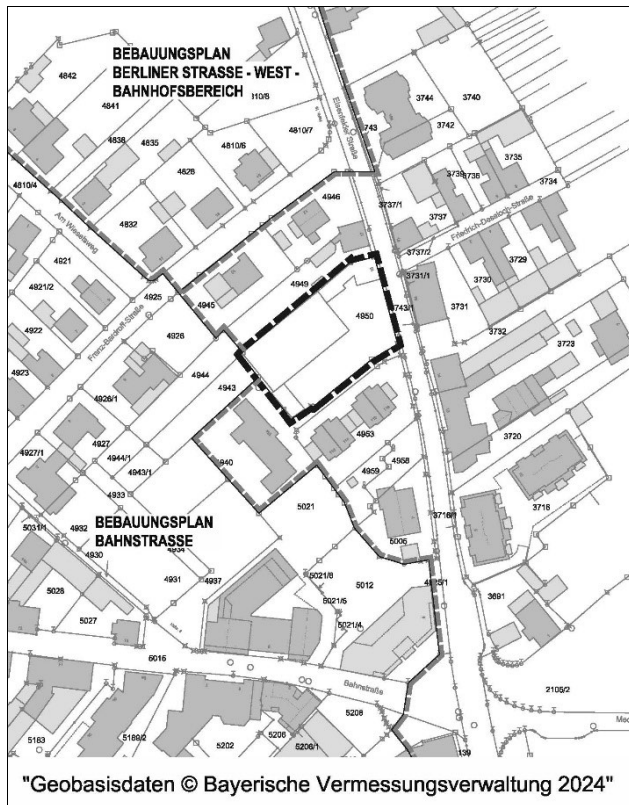
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

nach § 12 Baugesetzbuch

WESTLICH DER ELSENFELDER STRASSE

Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch
Bebauungsplan der Innenentwicklung

BEGRÜNDUNG



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

Fassung: 30.03.2026
Stand: Entwurf

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
BEGRÜNDUNG	
1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung	4
2. Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB	5
3. Plangebiet	7
3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich	
3.2 Verkehrserschließung	
4. Übergeordnete Planungsvorgaben	8
4.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan	
4.2 Flächennutzungsplan	
5. Bestandssituation	11
Fotodokumentation zum Bestand im Bebauungsplangebiet	
6. Projektbeschreibung	
7. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Bebaubarkeit	13
7.1 Art der baulichen Nutzung	
7.2 Maß der baulichen Nutzung	
7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	
7.4 Flächen für Stellplätze, Tiefgarage und Gemeinschaftsanlagen	
8. Verkehrliche Erschließung und Stellplätze	14
9. Ver- und Entsorgung	14
10. Natur und Umwelt	15
10.1 Umweltbelange	
10.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
10.2.1 Artenschutz	
10.2.2 Freiflächengestaltung und Freiflächengestaltungsplan	
10.2.3 Regenwasserbewirtschaftung	
10.3 Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Schäden durch Starkregen	
10.4 Pflanzgebote für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen	
11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	18
12. Hinweise	19
13. Vorhaben- und Erschließungsplan	20
14. Förmlicher Verfahrensablauf	21

VERFAHREN

- I. Der Stadtrat der Stadt Erlenbach a. Main beschließt in seiner Sitzung vom 29.02.2024 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich der Eisenfelder Straße“.
- II. Der Stadtrat billigt in seiner Sitzung vom 28.04.2026 den Planentwurf i.d.F. vom 30.03.2026 und ordnet das weitere Verfahren an.
- III. Die Öffentlichkeit kann sich gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nummer 2 BauGB in der Zeit vom 07.05.2026 bis 21.05.2026 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten lassen und äußern.
- IV. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zum Planentwurf i.d.F. vom 30.03.2026 in der Zeit vom 25.06.2026 bis einschließlich 24.07.2026.

Anhänge

- 1 Grundrisse, Ansichten und Schnitte
Projektplanung: KNAPP ARCHITEKTEN KUBITZA, Miltenberg; 31.07.2024

Anlagen

- 1 Vorhaben- und Erschließungsplan i.d.F. vom 30.03.2026

BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG

Das Plangebiet liegt in der Elsenfelder Straße inmitten Wohnbebauung, teilweise mit gewerblicher Nutzung in der Erdgeschosszone. Nach Nutzungsaufgabe des Supermarktes auf dem Grundstück Elsenfelder Straße 15, Flurstück 4950, besteht hier die Möglichkeit, dieses Flächenpotenzial zu entwickeln und baulich zu nutzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 Baugesetzbuch - BauGB).

Aufgrund der Vorgaben zur deutlichen und dauerhaften Senkung des Flächenverbrauchs hat sich eine veränderte Betrachtungsweise zur Flächeninanspruchnahme zu Siedlungs- und Verkehrszwecken ergeben. Um Flächen im Außenbereich zu schonen, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, wie z.B. Brachflächen und leerstehende Bausubstanz sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. Dies ist auch vor dem Hintergrund des demographischen Wandels von Bedeutung für funktionsfähige und attraktive Innenstädte und Ortskerne. Die vorrangige Innenentwicklung ist für eine kompakte Siedlungsentwicklung notwendig.

Bayern ist als Wohnstandort ein wachsendes Land. Die verschärfende Wohnraumknappheit ist eine Frage unserer Stadt. Der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum muss gedeckt werden, ohne die Bemühungen um eine Reduzierung des Flächenverbrauchs zu gefährden.

Nach Abbruch des Gebäudebestandes soll auf dem Areal Elsenfelder Straße 15 mit einer Bebauung attraktiver und nachhaltiger Wohnungsbau entstehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Der Vorhabenträger beabsichtigt, gesellschaftsgerechte Wohnungen zu realisieren. Flächeneffizient und standortangepasste Dichte sollen dazu beitragen, an dieser Stelle auch bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können. Insgesamt sollen auf dem Grundstück 13 Wohneinheiten entstehen.

Mit der neuen Nutzung und durch eine zeitgemäße Architektur soll eine städtebauliche Aufwertung im Straßenbild erreicht werden.

Für das Gebiet gibt es derzeit noch keinen Bebauungsplan.

Zur Umsetzung der geplanten städtebaulichen Entwicklung des Areals hat der Stadtrat der Stadt Erlenbach a. Main in seiner Sitzung am 29.02.2024 den Beschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich der Elsenfelder Straße“ gefasst. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird dieser nach § 13a BauGB aufgestellt.

Mit dem Bebauungsplan soll Planungsrecht für ein konkretes Bauvorhaben geschaffen werden. Der Vorhabenträger verfügt über die Fläche. Aufgrund des Projektbezugs findet das Instrument des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB Anwendung.

2. BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG

nach § 13a Baugesetzbuch

Das Plangebiet umfasst Grundstücke in einer gewachsenen Ortsstruktur. Nach Abbruch der vorhandenen Gebäudesubstanz soll auf der Fläche nachhaltiger Wohnungsbau entwickelt werden. Mit der Wiedernutzbarmachung beinhaltet die Zielsetzung der Planung „Maßnahmen der Innenentwicklung“ im Sinne des § 13a BauGB.

Das Baugesetzbuch führt hierzu aus:

„Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Bau-nutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder

2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die in einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO:

Allgemeines Wohngebiet - WA	1.670,00 m ²
Grundflächenzahl 0,7	

Zulässige Grundfläche gesamt	1.170,00 m²
-------------------------------------	-------------------------------

Die zulässige Grundfläche unterschreitet mit 1.170,00 m² deutlich die zulässige Obergrenze von 20.000 m² Grundfläche (Schwellenwert des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB).

Im vorliegenden Fall befindet sich im Hinblick auf den sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang kein weiterer Bebauungsplan in direkter Umgebung im Aufstellungsverfahren.

Vor dem Hintergrund der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet mit der vorliegenden Flächengröße liegt keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht vor.

Es werden keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) – erkannt.

Im Plangebiet und im weiteren Umfeld der Plangebietsfläche existieren keine der Störfall-Verordnung unterworfenen Betriebe.

Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen, sind gegeben.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechen, das heißt u.a., dass von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. Bei diesem Verfahren kann zudem von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nicht angewendet, da die festgesetzte Grundfläche unter 20.000 m² liegt und die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig gelten. Rechtsgrundlage ist § 13a Abs. 1 Satz 2 Nummer 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Satz 1 Nummer 4 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB.

3. PLANGEBIET

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil des Stadtgebietes westlich der Eisenfelder Straße.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 4950, Gemarkung Erlenbach, und hat eine Größe von ca. 1.670 m².

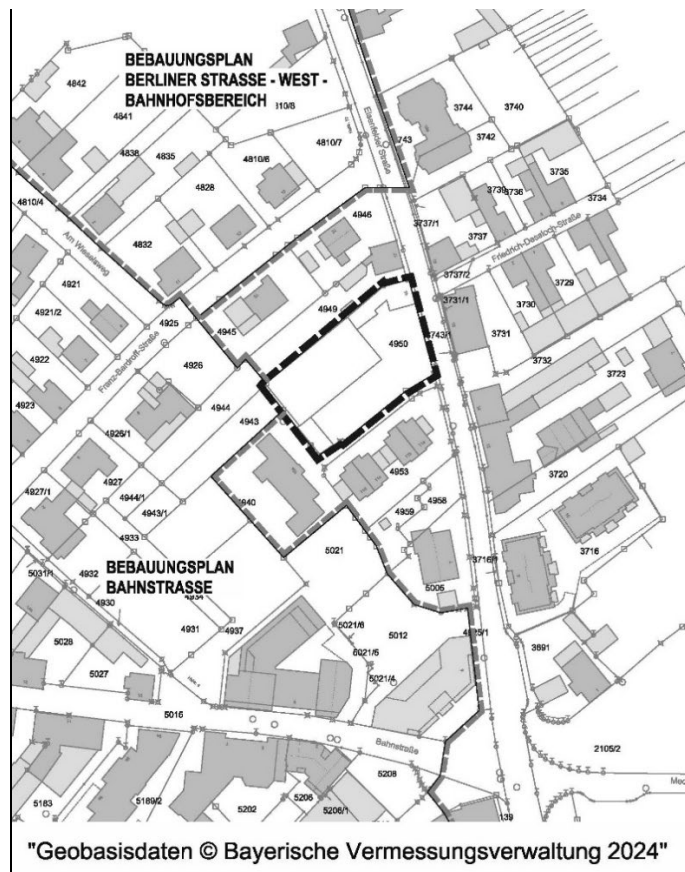


Abb. 1 Geltungsbereich des Plangebietes (unmaßstäblich)

Das Gelände weist keine topografischen Auffälligkeiten und keinerlei Grünstrukturen in Form von Bäumen, Sträuchern o. Ä. auf.

3.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt von der Eisenfelder Straße, die die Verbindung sowohl zur Stadtmitte und den Schulen darstellt.

Gute Anbindungen bestehen über die Staatsstraße 2309 nach Obernburg und Eisenfeld bzw. nach Klingenberg sowie an die B 469.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist über die in unmittelbarer Nähe liegenden Haltestellen in der Eisenfelder Straße (Raiffeisenbank) und am St.-Maurice-Platz gegeben.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP1)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Übergeordnete Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die für die Bebauungsplanänderung relevant sind, ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.06.2023) und dem Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP1, 25.08.2020)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Stadt Erlenbach a. Main als Fünffach-Mittelzentrum mit dem Markt Elsenfeld, der Stadt Klingenberg a. Main, der Stadt Obernburg a. Main und der Stadt Würth a. Main festgelegt.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm und dem Regionalplan ist die Stadt Erlenbach a. Main dem Verdichtungsraum Aschaffenburg sowie dem Raum mit besonderem Handlungsbedarf zuzuordnen. Aufgrund der Lage im Verdichtungsraum ist bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur zu gewährleisten und Wohnraum in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie die damit verbundene Infrastruktur bereitzustellen (Grundsatz 2.2.7 LEP).

Für das Plangebiet sind folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) für die **räumliche Entwicklung und Ordnung** im Landesentwicklungsprogramm zu benennen:

Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit (1.1 LEP)

- 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen
(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln.
- (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum (...) geschaffen oder erhalten werden.
- 1.1.3 Ressourcen schonen
(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidliche Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

Klimawandel (1.3 LEP)

- 1.3.1 Klimaschutz
(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärstoffen, Erhaltung der Klimafunktion der natürlichen Ressourcen.
- 1.3.2 Anpassung an den Klimawandel
(G) Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

Folgende Grundsätze, Ziele und Begründungen (B) zur **Siedlungsstruktur** sind nach dem LEP maßgebend:

Innenentwicklung vor Außenentwicklung (3.2 LEP)

- (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- (B) Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden.

Der Regionalplan bestätigt die Aussagen zur Siedlungspolitik und die Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms mit dem Grundsatz 3.1.1-01 zum Siedlungsleitbild, dem Ziel 3.1.2-02 (Maßnahmen zur Verhinderung der Zersiedelung) und den Zielen 3.1.3-02 und 3.1.3-03 (Wohnungsbau).

3.1.1 Siedlungsleitbild

- 01 (G) In der Region ist eine Siedlungsentwicklung anzustreben, die eine gute Zuordnung der Wohn- und Arbeitsstätten und der zentralen Einrichtungen zu den Verkehrswegen, den Haltepunkten der öffentlichen Nahverkehrsmittel, den übrigen Versorgungseinrichtungen und den Erholungsflächen gewährleistet.

3.1.2 Maßnahmen zur Verhinderung der Zersiedelung

- 02 (Z) (...) Die Ausschöpfung von Flächenreserven und eine angemessene Verdichtung in den bestehenden Siedlungseinheiten soll Vorrang haben vor der Ausweisung neuer Baugebiete.

3.1.3 Wohnungsbau

- 02 (Z) In den Kernbereichen der zentralen Orte der mittleren und höheren Stufen soll die Wohnqualität verbessert werden. Vor allem soll durch den verstärkten Ausbau und eine Erweiterung der Infrastruktur eine Qualitätssteigerung des Wohnumfeldes angestrebt werden.
Vor allem bei Neuplanungen soll eine günstige Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten und Erholen angestrebt werden.
Vor Inanspruchnahme neuer Flächen am Rande bestehender Siedlungseinheiten sollen verstärkt Maßnahmen zur Entwicklung von brachliegenden oder minder genutzten Gebieten im Innenbereich durchgeführt werden.
- 03 (Z) Im Oberzentrum sowie in den Mittelzentren soll auf eine stärkere Siedlungsdichte in den Wohnbaugebieten hingewirkt werden.

Den Grundsätzen zur nachhaltigen Entwicklung wird durch die Erschließung einer urbanen Ressource zur Schaffung von zeitgemäßem und bezahlbarem Wohnraum Rechnung getragen.

Zum Klimaschutz und Schutz vor den Auswirkungen des Klimawandels sollen die Vorgaben zur Regenwasserbewirtschaftung, zur Starkregenvorsorge, Dachbegrünung und zur Nutzung solarer Strahlungsenergie beitragen.
Die Planung entspricht somit den Grundsätzen und Zielen der Landes- und Regionalplanung.

4.2 Flächennutzungsplan

In dem wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Er-lenbach a. Main ist das Plangebiet als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO dargestellt.

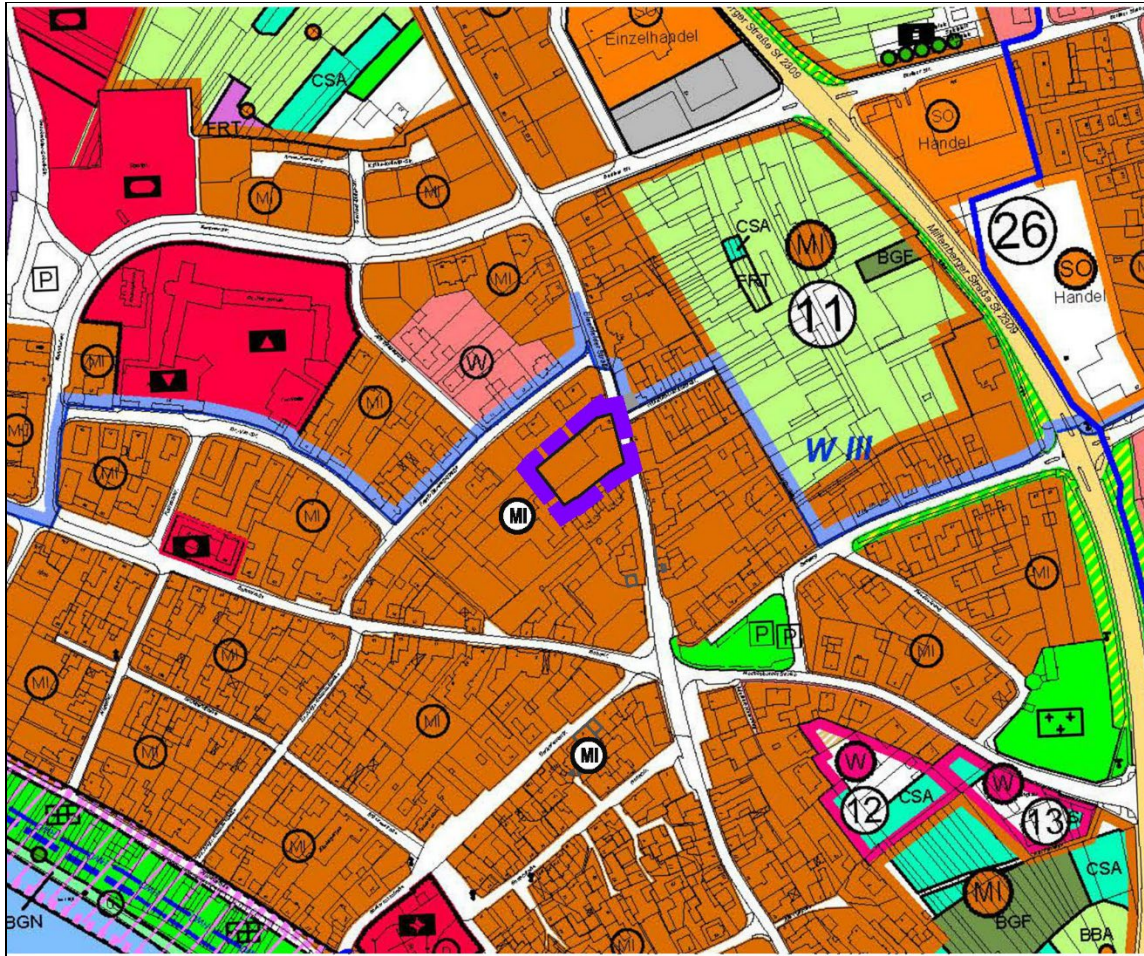


Abb. 2

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (unmaßstäblich)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich der Eisenfelder Straße“ wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplanes der Festsetzung im Bebauungsplan somit entgegen.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird. Voraussetzung hierfür ist, dass die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt, dieser entspricht insbesondere den städtebaulichen Ordnungsprinzipien des § 1 Abs. 1 und 3 sowie des § 1 Abs. 5, 6 und 7 BauGB. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst und das Plangebiet insgesamt als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO dargestellt.

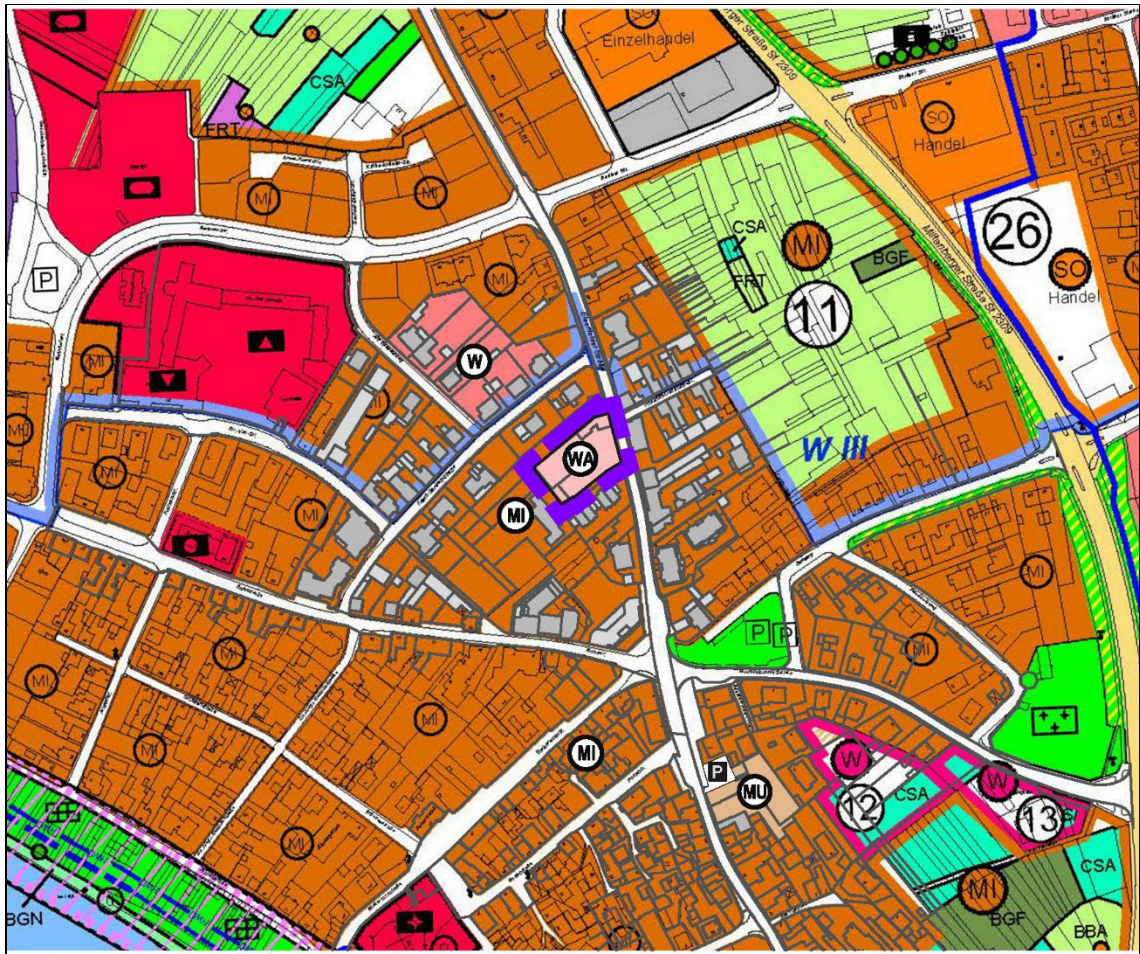


Abb. 3

Berichtigte Fassung des Flächennutzungsplanes (unmaßstäblich)

5. BESTANDSSITUATION

Fotodokumentation



Gebäudebestand Eisenfelder Straße 15



Elsenfelder Straße 15a, Zufahrt entlang südlicher Grundstücksgrenze Nr. 15



Elsenfelder Straße 11a/11b, 11c/11d



Elsenfelder Straße 15 Wohnhaus



Elsenfelder Straße 16

6. PROJEKTbeschreibung

Nach Abbruch des Gebäudebestandes soll ein Baukörper in dreigeschossiger Bauweise mit einer maximalen Wandhöhe von 10,00 m entstehen. Um die Gebäudeeinheit in die umgebende Bebauungsstruktur einzufügen, ist das dritte Geschoss als Staffelgeschoss zurückgesetzt. Das Gebäude enthält eine Wohnnutzung mit insgesamt 13 Wohneinheiten. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 70 m² und 130 m². Alle Wohnungen sind durch einen Aufzug barrierefrei erreichbar.

Im Untergeschoss befindet sich eine Tiefgarage, ausgestattet mit 23 Stellplätzen. Im Außenbereich sind 2 weitere Stellplätze angeordnet. Die Zufahrt zu der Tiefgarage erfolgt an der nördlichen Grundstücksgrenze. Technik- und Hausanschlussraum sowie notwendige Abstellräumlichkeiten sind ebenfalls im Untergeschoss vorgesehen.

Der Eingang des Gebäudes befindet sich auf der Ostseite. Fahrradstellplätze werden im Zugangsbereich zur Verfügung gestellt.

Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks entsteht ein gemeinschaftlicher Spiel- und Aufenthaltsbereich und somit eine ruhige, begrünte Wohnsituation in zentraler Lage.

7. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR BEBAUBARKEIT

7.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet

Entsprechen der städtebaulichen Zielsetzung „Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 13 Wohneinheiten“ wird das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Allgemeinen Wohngebiet mit 0,4 festgesetzt. Zudem wird eine abweichende Bestimmung von diesem Maximalwert der GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO getroffen. 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. Die Ausführung einer Tiefgarage ermöglicht die Reduzierung der ansonsten notwendigen Versiegelung, die bei einer Ausführung von oberirdischen Stellplätzen erforderlich wäre. Zudem wird über die Minimierung der oberirdischen Stellplatzflächen eine Aufwertung der entstehenden gemeinschaftlichen Freiflächen ermöglicht.

In dem Gebiet gilt eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2. Die Fläche der Tiefgarage ist nicht auf die GFZ anzurechnen (§ 21a Abs. 5 BauNVO). Diese Vergünstigung soll die aus städtebaulichen Gründen wünschenswerte unterirdische Unterbringung der Stellplätze fördern.

Höhenentwicklung

Die maximale Wandhöhe wird für das dreigeschossige Wohngebäude mit 10,00 m über Straße festgesetzt.

Um das Gebäude in die umgebende Bebauungsstruktur einzufügen, ist das dritte Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Das Staffelgeschoss ist allseitig um mindestens 1,00 m hinter die Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.

Ausgenommen von der festgesetzten Wandhöhe sind der Aufzugsschacht, das Treppenhaus und Gebäudeteile bis 20 % der jeweiligen Gebäudelänge.

Als Dachform wird das Flachdach bis maximal 5 ° zugelassen.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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

Für das Allgemeine Wohngebiet wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen bestimmt.

Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO als untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und gebietsverträglich sind, sind allgemein zulässig und werden nach § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

7.4 Flächen für Stellplätze, Tiefgarage und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO))

Die Fläche für die Tiefgarage (Gemeinschaftsanlage), die teilweise auch außerhalb der Baugrenzen angeordnet wird, ist räumlich festgelegt. Die nicht überbaubaren Teile der Tiefgarage sind dauerhaft und flächendeckend intensiv zu begrünen. Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im rückwärtigen Grundstücksbereich ist ein Kinderspielplatz vorgesehen.

8. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG UND STELLPLÄTZE

Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung des Wohngebäudes erfolgt direkt von der Eisenfelder Straße.

Ruhender Verkehr

Die notwendigen Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück werden, bis auf zwei Stellplätze, in der Tiefgarage nachgewiesen. Die Zufahrt zu der Tiefgarage erfolgt von der Nordseite des Gebäudes. Fahrradstellplätze werden am Eingangsbereich angeordnet.

9. VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet wird an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) angeschlossen. Die öffentliche Trinkwasserversorgung und die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abwasserverband Main Mömling Elsave (AMME).

Auf Bestandsanlagen ist grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die erforderliche Trinkwasserversorgung ist über das vorhandene Leitungsnetz gewährleistet. Für das Plangebiet ist die nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 geforderte Löschwassermenge sicherzustellen.

Abwasser

Schmutzwasser

Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt über den Mischwasserkanal DN 300 in der Eisenfelder Straße.

Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen (Flachdach als Gründach) und den privaten, befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist soweit wie möglich auf dem eigenen Grundstück ordnungsgemäß zu versickern bzw. in Zisternen aufzufangen.

Zur Verminderung der anfallenden Abflüsse wird daher festgesetzt, dass Zisternen zur Regenwasserspeicherung und -nutzung einzubauen sind. Aus Sicht der Starkregenvorsorge ist neben dem Nutzungsvolumen auch ein Retentionsvolumen vorzusehen, um die Rückhaltung von Abflussspitzen zu gewährleisten.

10. NATUR UND UMWELT, KLIMASCHUTZ

Ein wesentlicher Baustein einer nachhaltigen Weiterentwicklung in Bestandsgebieten ist das Handlungsfeld „Natur und Umwelt“. Handlungsansätze sind dabei die Erhaltung naturnaher Grünräume und Minimierung von Versiegelungen.

10.1 Umweltbelange

Der Bebauungsplan „Westlich der Eisenfelder Straße“ wird unter Anwendung des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung, die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) zu berücksichtigen und in die Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) einzustellen.

Nachfolgend sind die Umweltauswirkungen schutzgutbezogen ausgeführt:

Fläche

Dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird durch die Überplanung und Entwicklung eines bestehenden Baugebietes entsprochen.

Boden und Wasser

Der bestehende Versiegelungsumfang durch die ursprüngliche Bebauung, Stellplätze und Zufahrten hat bereits eine großflächige Veränderung des natürlichen Bodenaufbaus bewirkt. Der Grundwasserhaushalt ist stark überformt.

Im Hinblick auf die künftige Bebauung und die Anlage von Freiflächen verringert sich der Versiegelungsgrad.

Durch die Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen, zur Rückhaltung und Nutzung des Niederschlagswassers (Retentionszisternen) sowie zur Dachbegrünung werden die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die Bodenfunktionen vermindert.

Klima und Luft

Das Plangebiet liegt im dicht bebauten Stadtbereich. Daher ist es für die Klima- und Kaltluftentstehung von untergeordneter Bedeutung. Es ist nicht zu erwarten, dass luft- und klimaschädliche Emissionen von der Nutzung als allgemeines Wohngebiet ausgehen. Durch die festgesetzte Dachbegrünung ergeben sich positive Effekte auf das Kleinklima.

Tiere und Pflanzen

Die Flächen im Geltungsbereich waren bereits größtenteils bebaut und versiegelt. Durch die Umsetzung der Bebauung ist aufgrund der habituellen und strukturellen Ausprägung des Areals von keinen erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen.

Landschaftsbild – Ortsbild

Das Plangebiet liegt in innerörtlicher Lage. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich an dem Gebietscharakter. Dadurch wird das Ortsbild nicht gestört.

Mensch

Die Fläche besitzt derzeit keine erholungswirksame Eignung für den Menschen. Aus der vorgesehenen Wohnnutzung ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarschaft.

Kultur- und Sachgüter

Boden-, Bau- und Kulturdenkmale sind nicht betroffen.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler zutage kommen, sind diese nach Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Natura 2000-Gebiete

Gebiete des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (FFH-Gebiete und EU-Schutzgebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

Sonstige abzusehende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt, z.B. durch schwere Unfälle oder Katastrophen

Im Rahmen der Bauausführungen könnten im Havariefall solche Auswirkungen durch den Eintrag umweltgefährdender Stoffe in den Boden und das Grundwasser entstehen. Jedoch entspricht das Gefährdungspotenzial dem üblicher Vorhaben. Durch Baumaßnahmen sind keine erhöhten Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt zu erwarten.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass bei Durchführung der Planung nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist.

10.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. Art. 7 Abs. 1 BayBO).

10.2.1 Artenschutz

Durch die Realisierung weiterer Bebauung sind aufgrund der habituellen und strukturellen Ausprägung des Plangebietes und der bestehenden Nutzungen keine erheblichen Konflikte des Artenschutzes zu erwarten.

Verbotstatbestände aus dem Artenschutz nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden berücksichtigt durch folgende Maßnahmen:

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 mitzuteilen, um ggf. Vorkehrungen zur Vermeidung des Schädigens von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten zu treffen.

Auf dem Grundstück befinden sich keine Gehölzbestände.

10.2.2 Freiflächengestaltung und Freiflächengestaltungsplan

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Grundstücksteile sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Die Einbindung eines jeden Bauvorhabens in das Orts- und Landschaftsbild ist ebenso wichtig wie das Ziel, für die dort lebenden Menschen eine Umgebung mit hohem Wohnwert zu schaffen. Freiflächen tragen zur Verbesserung des (Klein)Klimas und der Luft bei, sichern einen ausgeglichenen Wasserhaushalt und stellen einen wirksamen Filter zum Schutz des Bodens dar. Daher wird zum Nachweis der umweltbezogenen und ökologischen Aspekte festgesetzt, dass ein Freiflächengestaltungsplan zu erstellen und beim Antrag auf Baugenehmigung bzw. Antrag auf Genehmigungsfreistellung vorzulegen ist.

In einem Freiflächengestaltungsplan im M 1:100 ist u.a. darzustellen: Vegetationsbestand, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen, Pflanzplan mit Angaben der Gehölze (botanischer Name), Anzahl und Pflanzqualität inkl. Kostenschätzung, befestigte Flächen einschließlich der Art der Befestigung, Stellplätze, Standort Müll- und Wertstoffbe-

hälter, Geländegestaltung an der Grundstücksgrenze. Die Vorgaben aus dem Freiflächengestaltungsplan sind einzuhalten und umzusetzen. Zur Sicherung und Durchführung der Bepflanzungen kann die Genehmigungsbehörde eine Kautions verlangen.

10.2.3 Regenwasserbewirtschaftung

Boden- und Grundwasserschutz

Eine wesentliche Voraussetzung für den Grundwasser- und Bodenschutz ist das Offenhalten der Böden. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

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

Die Versickerung von Niederschlagswasser kann als Beitrag zur Grundwasserneubildung dienen und trägt zur Reduzierung des Oberflächenabflusses bei einem Starkregen bei.

Niederschlagswasserbeseitigung

Der dezentralen und naturnahen Regenwasserbewirtschaftung kommt im Zuge des Klimawandels eine besondere Bedeutung zu. Vorrangiges Ziel ist die Abflussvermeidung durch Versickerung und Rückhaltung.

Durch die Dachbegrünung wird ein Teil des Regenwassers gespeichert, Niederschlagsabflussspitzen reduziert und zeitverzögert an die Kanalisation abgegeben.

Zudem dient das Gründach zunehmend auch dem Belang der Vorsorge vor den Gefahren von Starkregen. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern ist, 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, Hofflächen,...) in Zisternen 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 (TRENKW) und das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau und Betrieb“. Bei Versickerung von Niederschlagswasser dürfen die angeschlossenen Dachflächen nicht mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei eingedeckt werden.

10.3 Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Schäden durch Starkregen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Die zunehmenden Starkregenereignisse, die massivste Schäden hinterlassen, müssen künftig in der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Um Schäden durch Starkregen zu minimieren, werden folgende Maßnahmen zur Risikoreduktion als Basisvorsorge festgesetzt:

- 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 Rückstausicherungen nach DIN 12056-4 (Hebeanlagen) oder unter bestimmten Voraussetzungen passive Rückstausicherungen nach DIN 13564 (Rückstauverschlüsse).

10.4 Pflanzgebote für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Pflanzung und Erhaltung von Bäumen

Zur Gewährleistung einer Durchgrünung sind innerhalb des Plangebietes mindestens 4 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Der Bebauungsplan enthält Pflanzbeispiele für standortgerechte Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen. Der Klimawandel führt dazu, dass einige Baumarten immer stärker unter der Trockenheit leiden und zunehmend durch Krankheiten und Schädlingsbefall geschwächt werden. Daher werden klimaresiliente Baumarten in die Pflanzenauswahlliste aufgenommen.

Dachbegrünung

Der Klimawandel führt zu steigenden Temperaturen. Gründächer leisten einen Beitrag für bessere kleinklimatische Verhältnisse und fördern die Biodiversität. Daher wird festgesetzt, dass das Flachdach extensiv und die Tiefgarage intensiv zu begrünen sind.

Die Dachbegrünung dient als Minimierungsmaßnahme für das Schutzgut Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB), der Verbesserung des Klimas (§ 1 Abs. 5, S. 2, Abs. 6 Nr. 7a BauGB), der Rückhaltung bzw. Speicherung von Regenwasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB), der Entlastung des kommunalen Kanalsystems und zunehmend auch dem Beitrag der Vorsorge vor den Gefahren von Starkregenereignissen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB).

11. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Abstandsflächen

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

Gärtnerische Gestaltung der Frei- und Gartenflächen

Grünflächen leisten einen wichtigen gestalterischen Beitrag für ein aufgelockertes und durchgrüntes Siedlungsbild in Verbindung mit ökologischen und klimatischen Vorzügen. Daher wird festgesetzt, dass das Anlegen von Splitt-, Kies- und Schotterflächen abseits von zulässigen Wegen, Traufbereichen, Fahrspuren oder Stellplätzen sowie der Einbau von wasserundurchlässigen Folien oder Kunstrasen nicht zulässig sind.

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.

Mobilfunkanlagen und Parabolspiegel

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

Ebenso sind Parabolspiegel (Satellitenschüsseln) nicht zugelassen.

12. HINWEISE

Der Bebauungsplan enthält ergänzende textliche Hinweise und Empfehlungen. Diese sind nicht Bestandteil der Festsetzungen, da eine bodenrechtliche Relevanz nicht vorliegt oder andere gesetzliche Regelungen heranzuziehen sind. Eine Beachtung der Hinweise ist im Zuge der Realisierung der Planung dennoch geboten, da sie mit den Zielsetzungen des Bebauungsplanes zusammenhängen.

- **Schalltechnische Orientierungswerte**
Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1
Allgemeines Wohngebiet - WA – tags 55 dB, nachts 45/50 dB.
Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Anlagen, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.
- **Bodenfunde und Denkmalschutz**
Es wird auf die Beachtung des Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) hingewiesen. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.
Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).
- **Altlasten und Bodenschutz**
Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes liegt derzeit kein Hinweis bzw. Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderung vor.
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.
- **Grundwasser**
Im Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.
Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser sowie das Einbringen von Stoffen (z.B. Baukörpern) in das Grundwasser ist ein wasserrechtlicher Tatbestand nach § 9 WHG. Entsprechende Planungen bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung. Diese ist beim LRA Miltenberg, Sachgebiet Wasserrecht zu beantragen.
- **Stellplatzbedarf**
Im Einzelnen gilt der Stellplatzbedarf der Stadt Erlenbach a. Main in der jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassung. Der exakte Nachweis zum Stellplatzbedarf ist mit Vorlage des Bauantrags auf Grundlage der endgültigen Nutzung und Flächenberechnungen zu führen.
- **Sicherheits- und Grenzabstände bei Pflanzungen**
Bei der Durchführung der Pflanzungen sind das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) sowie der spezifischen Versorgungsträger zu beachten. Bei Pflanzungen ist das Nachbarschaftsrecht, insbesondere die Grenzabstände nach Art. 47 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch, zu beachten.

- **Zweiter Rettungsweg**
Der zweite Rettungsweg ist 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 sicherzustellen.
- **DIN-Vorschriften**
Die DIN-Vorschriften, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden im Stadtbauamt der Stadt Erlenbach a. Main während der allgemeinen Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten.
- **Pflanzbeispiele für standortgerechte Gehölze und klimaresiliente Baumarten**

13. VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes enthält Festsetzungen nach § 9 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung und der Planzeichenverordnung.

Grundlage ist die Planung des Büros KNAPP ARCHITEKTEN KUBITZA (Miltenberg; 31.07.2024).

Der Vorhaben- und Erschließungsplan zeigt in projektähnlicher Form das bauliche Vorhaben. Er definiert den Gebäudekomplex mit Freiflächengestaltung und beinhaltet Ansichten und einen Schnitt.

14. FÖRMLICHER VERFAHRENSABLAUF

Verfahrensschritte	Datum/Zeitraum
I. Aufstellungsbeschluss Beschluss des Stadtrates nach § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Westlich der Eisenfelder Straße“ im Verfahren nach § 13a BauGB.	29.02.2024
II. Billigung des Entwurfes Beschluss des Stadtrates zur Billigung des Entwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan i.d.F. vom 30.03.2026 und Anordnung des weiteren Verfahrens sowie Beschluss zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes.	28.04.2026
III. Unterrichtung der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung nach § 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB.	07.05.2026 bis 21.05.2026
IV. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Beteiligungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB sowie i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB.	25.06.2026 bis 24.07.2026

Ausgearbeitet:

Anerkannt:

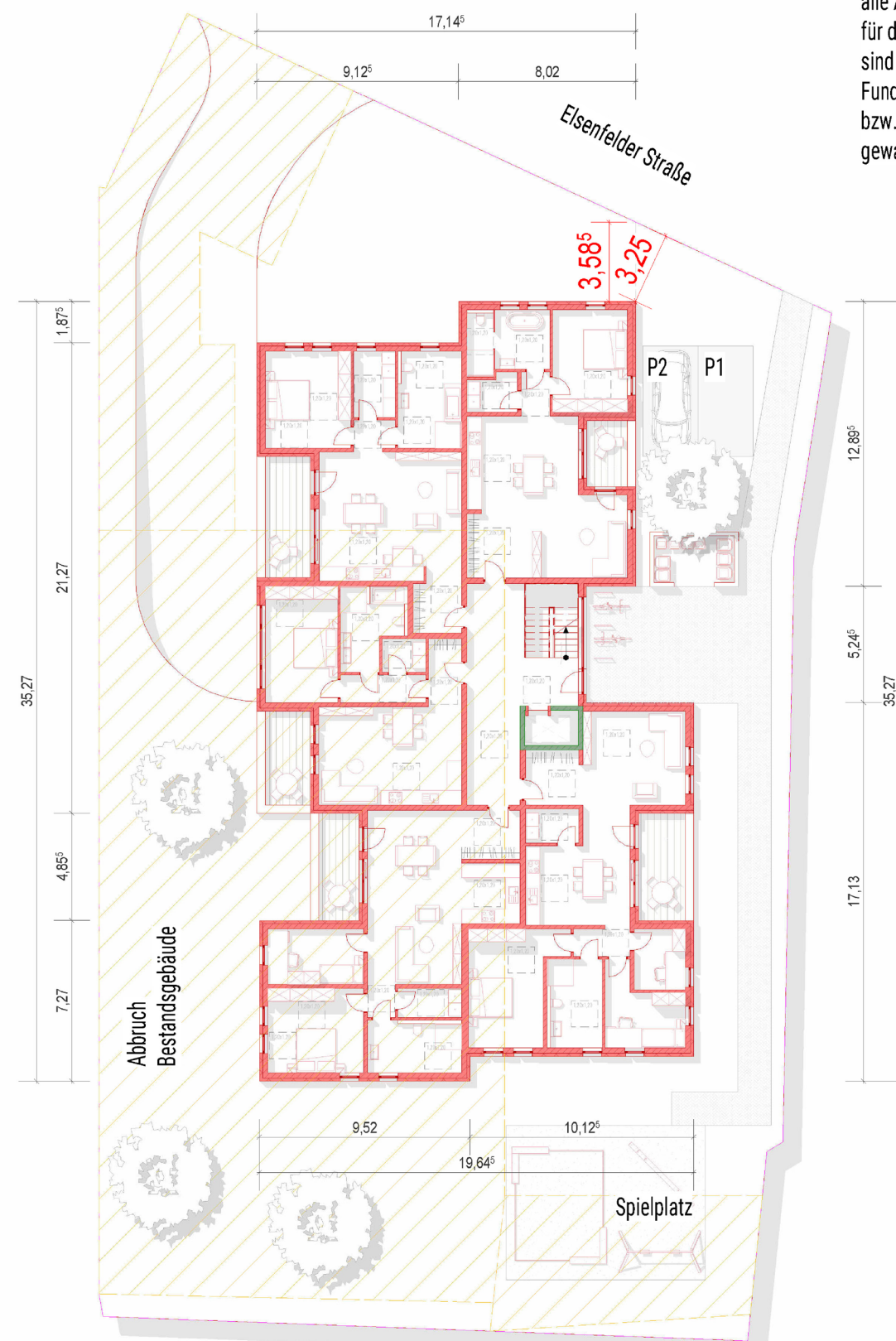
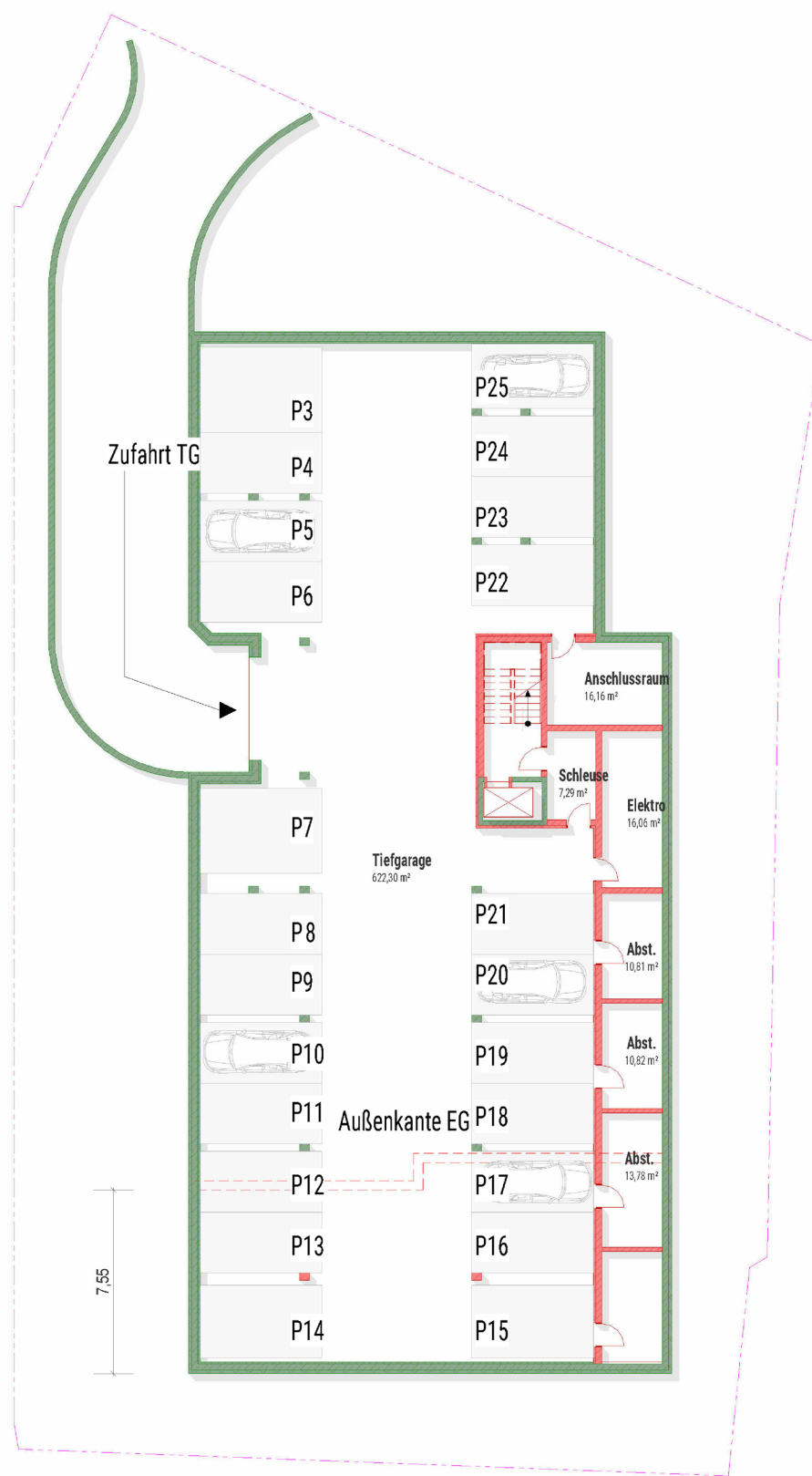
BAUATELIER RICHTER-SCHÄFFNER
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Christine Richter

.....
Aschaffenburg, 30.03.2026

.....
Erlenbach a. Main

BITTE BEACHTEN:
Dies ist eine Planung im Sinne der Leistungsphasen 1-4 HOAI zur Erlangung einer Genehmigung und hiermit ausdrücklich keine Ausführungsplanung. Daher ist der Bauherr, sowie alle nachfolgenden Projektbeteiligten vor weiteren Maßnahmen etc. unbedingt gefordert, eigenverantwortlich Maße / Gegebenheiten usw. in Abstimmung zur vorliegenden Planung u.a. vor Ort selbst zu nehmen. Dahingehend sind alle Angaben selbst zu prüfen oder Rücksprache mit dem Planverfasser für die nächsten Plan-/ Bauphasen zu halten. Alle tragenden Bauteile sind gemäß Statik und Ausführungsplanung auszuführen. Sämtliche Fundamente sind gemäß bzw. Ergebnis des Boden- gutachtens bzw. der erforderlichen Statik auszuführen und frostfrei auf gewachsenem Boden zu gründen.



- Trockenbauwände
- Neues Mauerwerk und sonstige Bauteile
- Neuer Beton oder Stahlbeton
- Vorhandene Bauteile
- Zu beseitigende Bauteile

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 13 WE	
PROJEKT	Eisenfelder Straße 15 63906 Erlenbach
GRUNDSTÜCK	Fl.-Nr. 4950
BAUHERR	Mustafa Karacavus Liebigstraße 17 63906 Erlenbach

Bauvoranfrage – Grundriss UG+EG	
PROJ-NR:	24-1857
Lph.:	Bauvoranfrage
PLAN-NR:	LPH3-01
DATUM:	31.07.2024
MASSSTAB:	1:200
BLATTGRÖßE:	0,594 x 0,420 = 0,25 m²
GEZEICHNET:	he

KNAPP ARCHITEKTEN KUBITZA
Partnerschaftsgesellschaft mbB PR 25
Hauptstraße 85-87
63897 Miltenberg
09371 9795 0
info@knapp-kubitza.de
www.knapp-kubitza-architekten.de

G:\24 projekte\24-1857 Neubau 13 WHG, Karacavus, Erlenbach\CAD\02_Vorentwurf\2024_04 19\24-1857_2024_05_31_Neubau MFH Erlenbach.rvt

DER AUSFÜHRENDE IST VERPFLICHTET, ALLE BESTANDSMASSE UND PLANKOTEN VOR ARBEITSBEGINN ZU ÜBERPRÜFEN. DIESE ZEICHNUNG IST UNSER GEISTIGES EIGENTUM UND UNTERLIEGT DEM URHERBERRECHT. EINE Vervielfältigung, AUSHANDLUNG AN DRITTE PERSONEN ODER ÜBERLASSUNG AN KONKURRENZZEITEN IST UNTERSAGT.

BITTE BEACHTEN:
Dies ist eine Planung im Sinne der Leistungsphasen 1-4 HOAI zur Erlangung einer Genehmigung und hiermit ausdrücklich keine Ausführungsplanung. Daher ist der Bauherr, sowie alle nachfolgenden Projektbeteiligten vor weiteren Maßnahmen etc. unbedingt gefordert, eigenverantwortlich Maße / Gegebenheiten usw. in Abstimmung zur vorliegenden Planung u.a. vor Ort selbst zu nehmen. Dahingehend sind alle Angaben selbst zu prüfen oder Rücksprache mit dem Planverfasser für die nächsten Plan-/ Bauphasen zu halten. Alle tragenden Bauteile sind gemäß Statik und Ausführungsplanung auszuführen. Sämtliche Fundamente sind gemäß bzw. Ergebnis des Boden- gutachtens bzw. der erforderlichen Statik auszuführen und frostfrei auf gewachsenem Boden zu gründen.



- Trockenbauwände
- Neues Mauerwerk und sonstige Bauteile
- Neuer Beton oder Stahlbeton
- Vorhandene Bauteile
- Zu besetzende Bauteile

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 13 WE

PROJEKT	Elsenfelder Straße 15
GRUNDSTÜCK:	63906 Erlenbach
	Fl.-Nr. 4950
BAUHERR	Mustafa Karacavus
	Liebigstraße 17
	63906 Erlenbach

Bauvoranfrage – Grundriss 1.+2.OG

PROJ.-NR:	24-1857
Lph.:	Bauvoranfrage
PLAN-NR:	LPH3-02
DATUM:	31.07.2024
MASSSTAB:	1:200
BLATTGRÖßE:	0,594 x 0,420 = 0,25 m²
GEZEICHNET:	he



KNAPP ARCHITEKTEN KUBITZA
Partnerschaftsgesellschaft mbB PR 25

Hauptstraße 85-87
63897 Miltenberg
09371 9795 0
info@knapp-kubitza.de

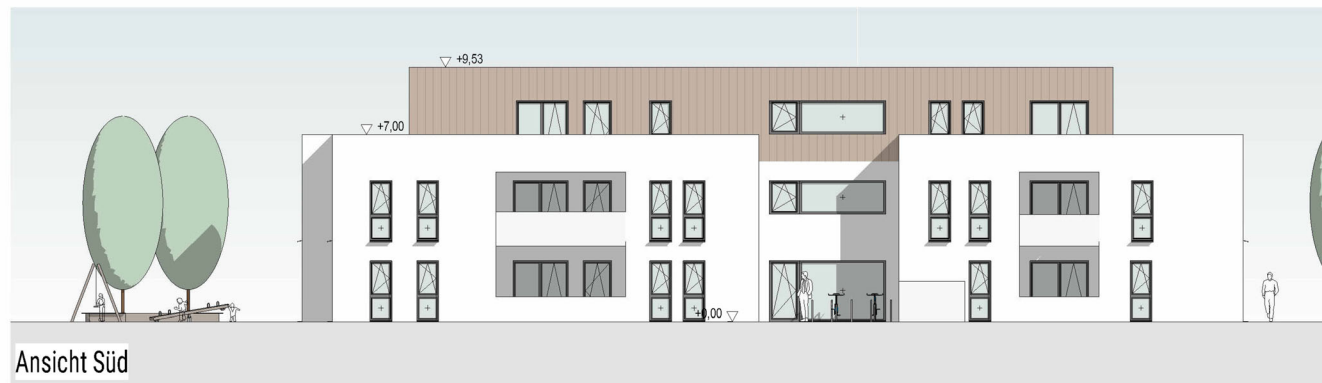
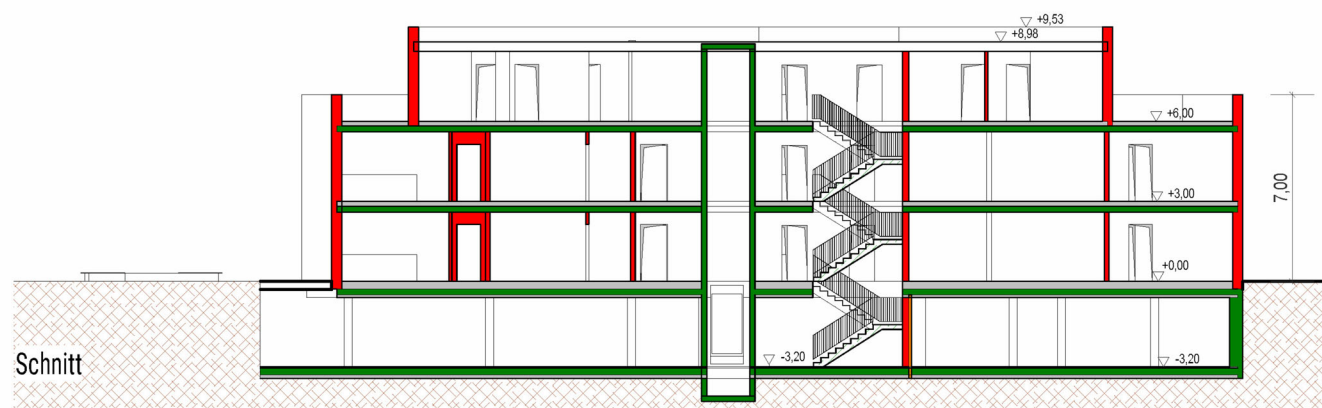
www.knapp-kubitza-architekten.de

G:\24 projekte\24-1857 Neubau 13 WHG, Karacavus, Erlenbach\CAD\02_Vorentwurf\2024 04 19\24-1857_2024 05 31_Neubau MFH Erlenbach.rvt

DER AUSFÜHRENDE IST VERPFLICHTET, ALLE BESTANDSMASSE UND PLANKOTEN VOR ARBEITSBEGINN ZU ÜBERPRÜFEN. DIESE ZEICHNUNG IST UNSER GEISTIGES EIGENTUM UND UNTERLIEGT DEM URHEBERRECHT. EINE VERVIELFÄLTIGUNG, AUSHÄNDIGUNG AN DRITTE PERSONEN ODER ÜBERLASSUNG AN KONKURRENZZEITUNGEN IST UNTERSAGT.

BITTE BEACHTEN:

Dies ist eine Planung im Sinne der Leistungsphasen 1-4 HOAI zur Erlangung einer Genehmigung und hiermit ausdrücklich keine Ausführungsplanung. Daher ist der Bauherr, sowie alle nachfolgenden Projektbeteiligten vor weiteren Maßnahmen etc. unbedingt gefordert, eigenverantwortlich Maße / Gegebenheiten usw. in Abstimmung zur vorliegenden Planung u.a. vor Ort selbst zu nehmen. Dahingehend sind alle Angaben selbst zu prüfen oder Rücksprache mit dem Planverfasser für die nächsten Plan-/ Bauphasen zu halten. Alle tragenden Bauteile sind gemäß Statik und Ausführungsplanung auszuführen. Sämtliche Fundamente sind gemäß bzw. Ergebnis des Boden- gutachtens bzw. der erforderlichen Statik auszuführen und frostfrei auf gewachsenem Boden zu gründen.



- Trockenbauwände
- Neues Mauerwerk und sonstige Bauteile
- Neuer Beton oder Stahlbeton
- Vorhandene Bauteile
- Zu besetzende Bauteile

**Neubau eines
Mehrfamilienhauses mit 13
WE**

PROJEKT	Elsenfelder Straße 15
	63906 Erlenbach
GRUNDSTÜCK:	Fl.-Nr. 4950
BAUHERR	Mustafa Karacavus
	Liebigstraße 17
	63906 Erlenbach

Bauvoranfrage – Ansichten, Schnitt

PROJ-NR:	24-1857
Lph.:	Bauvoranfrage
PLAN-NR:	LPH3-04
DATUM:	31.07.2024
MASSSTAB:	1:200
BLATTGRÖßE:	0.594 x 0.420 = 0.25 m²
GEZEICHNET:	he



KNAPP ARCHITEKTEN KUBITZA
Partnerschaftsgesellschaft mbB PR 25
Hauptstraße 85-87
63897 Miltenberg
09371 9795 0
info@knapp-kubitza.de
www.knapp-kubitza-architekten.de

G:\24 projekte\24-1857 Neubau 13 WHG, Karacavus, Erlenbach\CAD\02_Vorentwurf\2024 04 19\24-1857_2024 05 31_Neubau MFH Erlenbach.rvt

DER AUSFÜHRENDE IST VERPFLICHTET, ALLE BESTANDSMASSE UND PLANKOTEN VOR ARBEITSBEGINN ZU ÜBERPRÜFEN. DIESE ZEICHNUNG IST UNSER GEISTIGES EIGENTUM UND UNTERLIEGT DEM URHEBERRECHT. EINE VERVIelfÄLTIGUNG, AUSHANDLUNG AN DRITTE PERSONEN ODER ÜBERLASSUNG AN KONKURRENZZFIRMEN IST UNTERSAGT.