

# STADT ERLENBACH A. MAIN

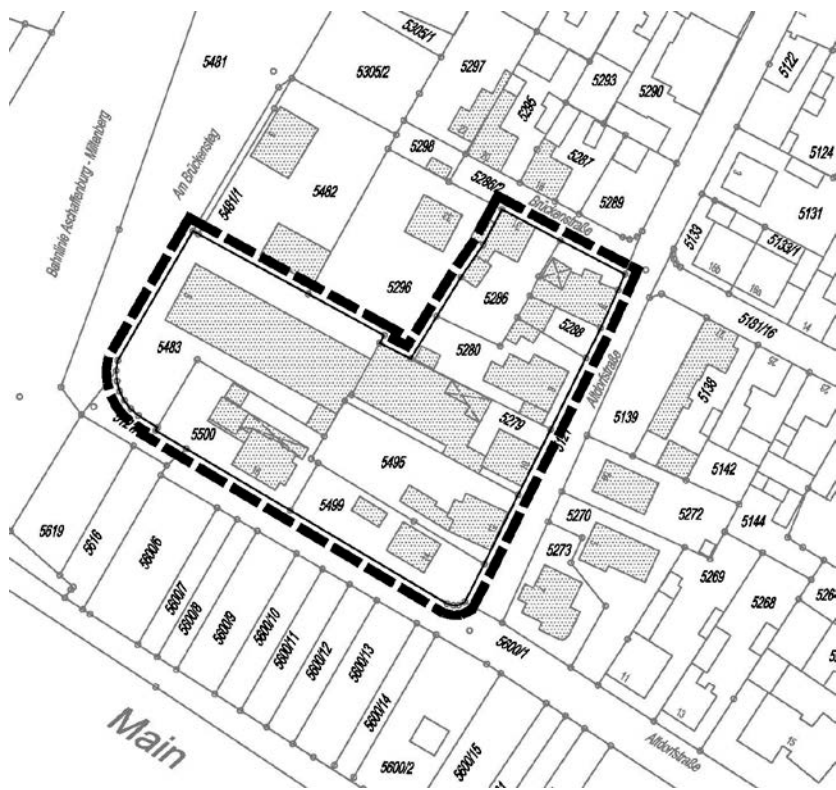
## LANDKREIS MILTENBERG

### BEBAUUNGSPLAN

## ALTDORFSTRASSE

Bereich westlich der „Altdorfstraße“ und südöstlich der Straße „Am Brückensteg“

### BEGRÜNDUNG



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](mailto:Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de)

Stand: 09.10.2018  
Fassung: Satzung

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	
<b>1. Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
<b>3. Erschließung</b>	<b>5</b>
3.1 Verkehrliche Erschließung	
3.2 Öffentlicher Personennahverkehr	
3.3 Technische Erschließung	
<b>4. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Vorgaben</b>	<b>6</b>
4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan (RP 1)	
4.2 Flächennutzungsplan	
<b>5. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>7</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	
5.2 Maß der baulichen Nutzung	
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	
5.4 Stellplätze, Garagen und Carports	
5.5 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden	
5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
<b>6. Immissionsschutz</b>	<b>10</b>
<b>7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>11</b>
<b>8. Hinweise</b>	<b>12</b>
<b>9. Nutzung und Größe des Plangebietes</b>	<b>13</b>
<b>10. Umweltbericht</b>	<b>14</b>
<b>11. Förmlicher Verfahrensablauf</b>	<b>19</b>
<b>VERFAHREN</b>	
I. Der Stadtrat fasst in der Sitzung am 24.11.2015 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Altdorfstraße“.	
II. Vorstellung des Planvorentwurfes in den Sitzungen des Bau- und Umweltausschusses am 07.03.2017 und 12.09.2017.	
III. Billigung des Vorentwurfs und Anordnung der frühzeitigen Beteiligungen: Beschlüsse des Stadtrates am 28.09.2017 zur Billigung des Vorentwurfs i.d.F. vom 22.02.2017 und zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.	
IV. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden in der Zeit vom 06.11.2017 bis 08.12.2017	
V. In der Sitzung am 22.03.2018 wertet der Stadtrat die Stellungnahmen zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung aus und beschließt das weitere Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB.	
VI. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 29.06.2018 bis 31.07.2018.	
VII. Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsentscheidung sowie Satzungsbeschluss in der Sitzung des Stadtrates am 18.10.2018.	
<b>Anlagen</b>	
1. Beschlussbuchauszug über die Stadtratsitzung am 24.11.2015	

## 1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Der Bereich zwischen Altdorfstraße und Brückenstraße ist geprägt von einer zweigeschossigen Bebauung entlang der Straßenzüge. Heute dominiert die Wohnfunktion. Die Kleiderfabrik in dem rückwärtigen Gebäude auf dem Grundstück Altdorfstraße 10, Flurnummer 5279, wurde aufgegeben. Eine gewerbliche Nutzung besteht lediglich auf dem Grundstück mit der Flurnummer 5483, „Am Brückensteg“ Nr. 5. In dem dreigeschossigen Gebäude ist ein Fitness-Studio, eine physiotherapeutische Einrichtung und eine „Clothing Company“ untergebracht.

Die Wiedernutzbarmachung der leerstehenden Immobilie der ehemaligen Kleiderfabrik im Blockinnenbereich ist Ausgangspunkt der Betrachtung des Umfeldes in dem Quartier westlich der „Altdorfstraße“ und südöstlich der Straße „Am Brückensteg“. Dem Grundsatz einer nachhaltigen Raum- und Stadtentwicklung folgend ist eine Entwicklung der Innenbereiche anzustreben.

Das Areal bietet aufgrund der Nähe zu dem zentralen Versorgungsbereich Bahnstraße mit Einzelhandelsnutzungen, öffentlichen Einrichtungen wie Rathaus, Kindergarten, Grundschule, Frankenhalle und Stadtbibliothek, Kino etc. ein städtebauliches und nutzungsstrukturelles Potenzial für eine wohnbauliche Entwicklung.

Das Gebiet grenzt direkt an die Frei- und Naherholungsflächen am Mainufer, Aktivitäts- und Erlebnisräume mit Spielplatz befinden sich in Laufverbindung.

Das Quartier hat sich bereits so einseitig entwickelt, dass eine Nutzungsmischung im Sinne eines Mischgebietes nicht mehr erreichbar ist. Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzungsstruktur mit vorwiegend Wohnnutzung erfolgt die Zielbestimmung der Bauleitplanung.

Eine Aufgabe der Bauleitplanung ist es grundsätzlich, Konflikte zwischen unterschiedlichen Nutzungen zu mindern und ein verträgliches Nebeneinander zu steuern. Es gilt Regelungen für eine verträgliche Verdichtung der Bebauung und Nutzung der Grundstücke zu treffen. Nachverdichtungen sollen maßvoll und geregelt nach städtebaulichen Gesichtspunkten erfolgen.

Mit einer Modifizierung und räumlichen Gliederung des Gebietes sollen potenzielle Konflikte zwischen Wohn- und Nichtwohnnutzungen vermieden werden.

Der Bestandsbereich „Am Brückensteg“ Nr. 5 mit der gewerblichen Nutzung soll beibehalten werden. Durch die von der Bahnlinie ausgehenden Emissionen ist die Fläche beeinträchtigt.

Bei der Festlegung der Nutzungen ist als Teilziel die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken zu nennen, um die bestehende Verkehrs- und Parksituation nicht zusätzlich zu belasten. Insbesondere in der Altdorfstraße ist eine Zunahme durch beispielsweise Kunden- und Andienungsverkehr zu vermeiden.

Der Stadtrat hat am 24.11.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Altdorfstraße“ für den Bereich westlich der „Altdorfstraße“ und südöstlich der Straße „Am Brückensteg“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

## 2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

### Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt zwischen Bahnstraße und Main östlich der Bahnlinie.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,5 ha.

Das Gebiet wird umgrenzt von der Altdorfstraße im Süden und Osten, der Brückenstraße im Norden und der Straße „Am Brückensteg“ im Nordwesten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen folgende Flurstücknummern:  
5279, 5280, 5286, 5288, 5483, 5495, 5499 und 5500.

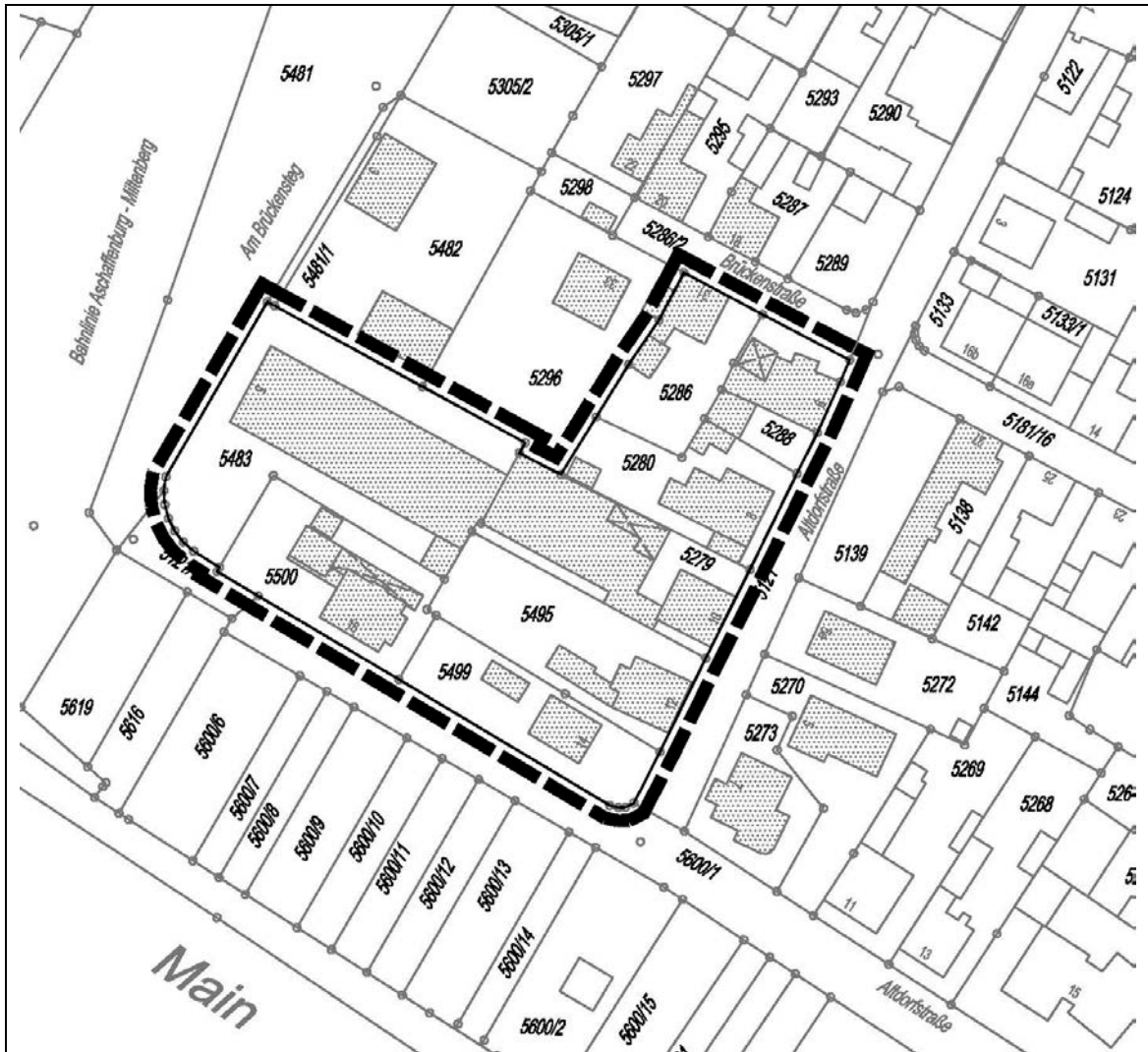


Abbildung 1

Geltungsbereich (ohne Maßstab)

### **3. ERSCHLIESSUNG**

#### **3.1 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Planungsgebietes liegt mit den vorhandenen gebietsbegrenzenden Straßen „Altdorfstraße“, „Am Brückensteg“ und „Brückenstraße“ fest und ist durch das bestehende Straßennetz gesichert.

Verkehrstechnisch ist der Bereich über die Altdorfstraße an die Bahnstraße und an das Hauptstraßennetz mit der Staatsstraße 2309 / Miltenberger Straße angebunden.

#### **3.2 Öffentlicher Personennahverkehr**

An den öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet durch den in etwa 300 m liegenden Bahnhofpunkt und die Bushaltestelle angeschlossen.

#### **3.3 Technische Erschließung**

Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, ist die Versorgung des Gebietes über entsprechende Leitungstrassen in der Altdorfstraße, Brückenstraße und der Straße „Am Brückensteg“ gewährleistet.

Die Anlagen für die Trink- und Löschwasserversorgung, Energie- und Wärmeversorgung, Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung (Mischwasserkanalisation) sind vorhanden.

##### **Wasserversorgung**

Trinkwasser:

Die Wasserversorgung ist mengen- und druckmäßig sichergestellt.

Versorgungsträger: Stadt Erlenbach a. Main.

Löschwasser:

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs kann die vorhandene Löschwassermenge aus den Hydranten durch die Förderung aus dem Main ergänzt werden.

##### **Energieversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch die Bayernwerk Netz GmbH.

##### **Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die städtische Kanalisation (Mischwasserkanal). Das Plangebiet ist bereits bebaut. Aufgrund der Überplanung des Bestandsgebietes ist keine wesentliche Änderung bzw. wesentliche Erhöhung der Menge und Beschaffenheit des anfallenden Abwassers zu erwarten.

Zuständig: Zweckverband Abwasserverband Main-Mömling-Elsava.

##### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral auf Landkreisebene.

## 4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan (RP 1)

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018, ist die Stadt Erlenbach a. Main gemeinsames Mittelzentrum mit der Stadt Obernburg a. Main, der Marktgemeinde Elsenfeld, der Stadt Wörth a. Main und der Stadt Klingenberg a. Main.

Erlenbach liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern im Verdichtungsraum. Aufgrund der Lage im Verdichtungsraum ist die Wahrnehmung der Wohnfunktion zu gewährleisten (Grundsatz 2.2.7 LEP).

Gemäß den Zielen und Grundsätzen 3.1 (Flächensparen) und 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) des LEP sowie B II 1.2 und 2.2 des RP 1 sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung und die Wiedernutzbarmachung von Flächen auszuschöpfen und vorrangig zu nutzen.

Die Stadt liegt an der Entwicklungsachse entlang des Maintals.

Gemäß Ziel B II 1.4 (Siedlungsleitbild) des Regionalplanes der Region Bayerischer Untermain (1) soll die Siedlungstätigkeit bevorzugt in den zentralen Orten und anderen im Zuge von Entwicklungsachsen gelegenen geeigneten Gemeinden erfolgen.

### 4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Erlenbach a. Main

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Erlenbach a. Main aus dem Jahr 1978 stellt den Umgriff des Plangebietes als „Mischgebiet“ dar. Die Darstellung des allgemeinen Wohngebietes in einem Teilbereich erfolgt im Rahmen der nächsten Flächennutzungsplanänderung, da der Änderungsbereich überschaubar und die Wohnnutzung bereits vorhanden ist.

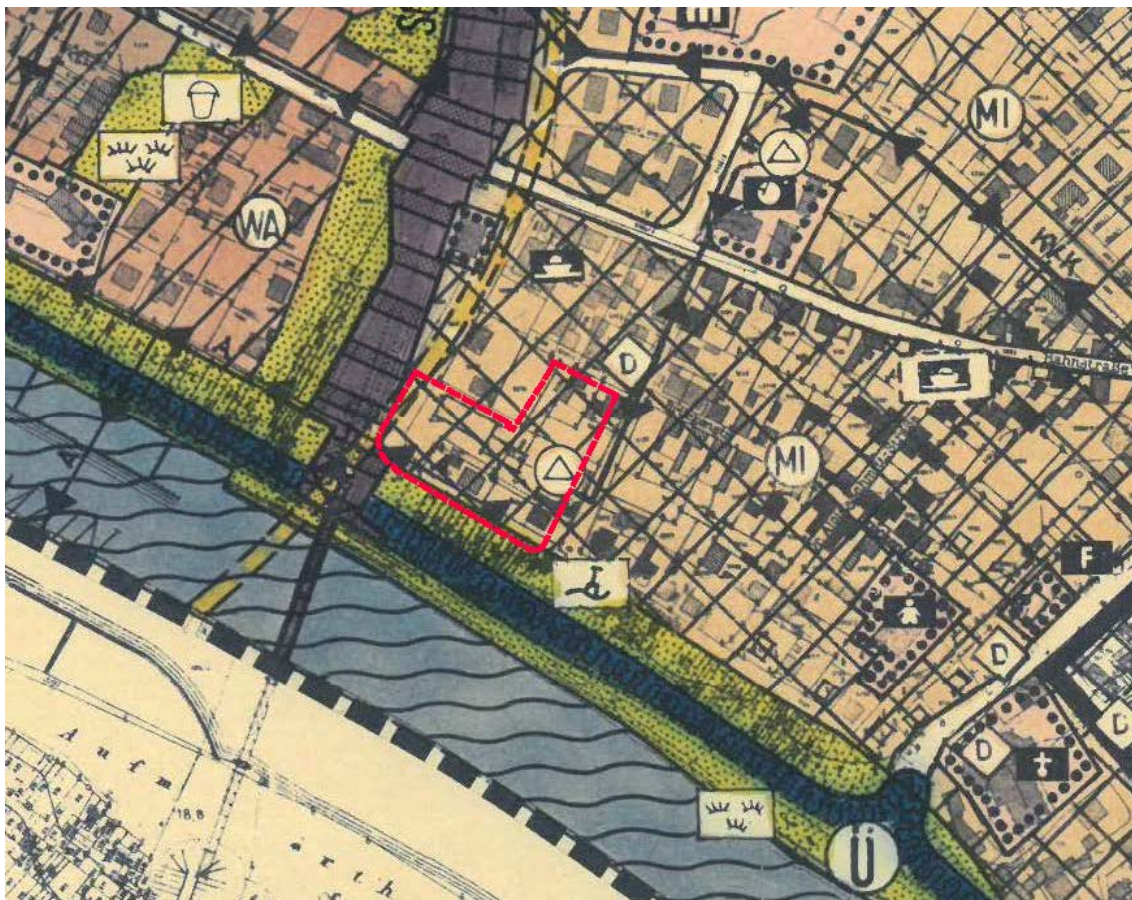


Abb. 2 Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan von 1978 (ohne Maßstab)

## 5. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### **Allgemeines Wohngebiet – WA**

(§ 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 4 BauNVO)

Für die Grundstücke Altdorfstraße 6, 8, 10, 12, 14 und 16 und das Grundstück Brückenstraße 31 wird ein **allgemeines Wohngebiet** (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Hier wird sowohl im Hinblick auf die bestehenden Wohnnutzungen als auch auf die angestrebten Nutzungen der Schwerpunkt auf eine Wohnnutzung gelegt. Maßgebend ist der Gesamteindruck der vorhandenen städtebaulichen Struktur in der Altdorfstraße und Brückenstraße.

Diese Festsetzung entspricht der Zielsetzung, ein überwiegend dem Wohnen dienendes Baugebiet beizubehalten und zu entwickeln.

Zulässig sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes 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 und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da eine Nutzungsintensivierung, Nutzungsmischung und Funktionsausweitung an dieser Stelle des Stadtgebietes städtebaulich nicht sinnvoll sind und dem Charakter des Wohnens nicht entsprechen.

Aufgrund des mit diesen Nutzungen verbundenen Verkehrsaufkommens sowie ihres höheren Flächenverbrauchs, auch hinsichtlich der Stellplätze, sind die genannten Nutzungen nicht mit den vorhandenen Wohnnutzungen verträglich.

#### **Mischgebiet – MI**

(§ 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO und § 6 BauNVO)

Entsprechend der Vorprägung und der beabsichtigten zukünftigen Nutzung wird für das Grundstück „Am Brückensteg“ Hausnummer 5 ein **Mischgebiet** (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt. Das Grundstück wird dem sich im Norden anschließenden größeren gemischt genutzten Bestandsgebiet entlang der Bahnstraße zugeordnet.

Der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes ist hier nicht gewährleistet.

Zulässig sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 BauNVO genannten Nutzungen - Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausgeschlossen werden in dem Mischgebiet Tankstellen und Vergnügungsstätten, um durch ihre Ansiedlung keine negativen Auswirkungen auf das Umfeld mit Wohnbebauung zu generieren.

Aufgrund des hohen Flächenbedarfs sind Gartenbetriebe ebenso unzulässig.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 bis § 20 BauNVO)

### **Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 in dem allgemeinen Wohngebiet bzw. 0,6 in dem Mischgebiet und der Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,2 werden die maximal zulässigen Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Die Orientierung an den Obergrenzen erfolgt aufgrund der Bestandssituation und gewünschten Weiterentwicklung und Nutzbarkeit der Grundstücke.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO werden im Bebauungsplan abweichende Bestimmungen für das allgemeine Wohngebiet getroffen.

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,8 anstelle bis zu 0,6 (bis zu 50 %) überschritten werden.

Durch die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl wird die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken begünstigt, um den öffentlichen Straßenraum von dem bestehenden Parkdruck zu entlasten.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden durch diese Erhöhung der zulässigen Grundfläche nicht beeinträchtigt und es entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

Die Stellplatzflächen und die Zufahrten sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.

### **Zahl der Geschosse und Höhe der baulichen Anlagen**

Die maximale Geschosshöhe orientiert sich an den Bestandsgebäuden im Plangebiet und im Umfeld.

Die Festsetzung der Anzahl von zwei Vollgeschossen und einem als Vollgeschoss anzurechnenden Dachgeschoss als Höchstgrenze in dem allgemeinen Wohngebiet trägt dem bestehenden Erscheinungsbild und der städtebaulichen Situation Rechnung.

Im Bereich des Mischgebietes sind drei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig.

Die Wandhöhen werden auf 8,00 m in dem allgemeinen Wohngebiet bzw. 11,00 m in dem Mischgebiet, bezogen auf die Hinterkante der Verkehrsfläche (Straße/Gehweg), begrenzt. Mit dieser Festlegung in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse, der Dachneigung und Dachform ist das Bauvolumen definiert.

## **5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

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

Die Festsetzung der offenen Bauweise berücksichtigt die bestehende Struktur und lässt somit eine Durchgrünung zu.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen. Die für eine Bebauung vorgegebenen „Baufenster“ sind so dimensioniert, dass sie einen Entwicklungsspielraum für rückwärtige Anbauten und Erweiterungen der Bestandsgrundstücke bzw. für die Realisierung von Neubauten zulassen. Bestehende Gebäude und Gebäudeteile, die außerhalb der Baugrenzen liegen, genießen Bestandsschutz.

Bei einer Neubebauung sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten.

Nach § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (z.B. Fahrrad- und Geräteschuppen) 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.



Die Baukörperanordnung mit der Angabe der Hauptfirstrichtung sowie die Dachform und die Dachneigung sind bestandsorientiert getroffen, um ein gestalterisch und städtebaulich harmonisches Gesamtbild zu gewährleisten.

Die Festsetzung zur Stellung baulicher Anlagen mit der Firstrichtung gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen.

#### **5.4 Stellplätze, Garagen und Carports (offene Garagen)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

#### **5.5 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem allgemeinen Wohngebiet sind höchstens vier Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Mit dieser Festsetzung wird der Zielsetzung, Wohnraum zu schaffen, Rechnung getragen.

Eine nachhaltige Veränderung des Charakters des Gebietes ist dadurch nicht zu erwarten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, das zulässige Maß der baulichen Nutzung und der Nachweis der erforderlichen Stellplätze sind Vorgaben zur Bewahrung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes.

#### **5.6 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)

##### **Freiflächengestaltung**

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan für das Gesamtgrundstück beizufügen.

##### **Stellflächen und Zufahrten**

Eine wesentliche Voraussetzung für den Grundwasser- und Bodenschutz ist das Offenhalten der Böden. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Bei der Gestaltung und Ausführung von zu befestigenden Flächen sind möglichst wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, beispielsweise Drainpflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine oder lediglich befestigte Fahrspuren.

## 6. IMMISSIONSSCHUTZ

Westlich des Plangebietes verläuft die Bahnlinie Aschaffenburg – Miltenberg. Auf das Gebiet wirken die Geräuschimmissionen aus dem Eisenbahnbetrieb ein. Der Abstand des Mischgebietes beträgt ca. 25 m. Durch den Bebauungsplan wird ein Heranrücken der Wohnbebauung bis auf 40 m ermöglicht.

Es handelt sich um die Überplanung eines Gebietes mit bestehenden Lärmbelastungen.

Unter dem Gesichtspunkt der Nachverdichtung einer vorhandenen Siedlungsstruktur wird der Belang des Schallschutzes entsprechend zurückgestellt. Zum Schutz vor zu erwartenden Lärmbelastungen sind die Möglichkeiten des passiven Schallschutzes auszuschöpfen.

Die Berücksichtigung der Konflikte zwischen störender und stöempfindlicher Nutzung erfolgt durch folgende Hinweise zum passiven Lärmschutz bei Neu- und Umbaumaßnahmen:

- Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen – mit Ausnahme 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 Gebäudeseite anzuordnen. Sollte dies nicht möglich sein, so sind die Räume mit Schlaffunktion und einer Ausrichtung in Richtung Bahnlinie mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten. Der Schalldämmwert der Lüftungseinrichtung muss hierbei dem Schalldämmwert des jeweiligen Fensters entsprechen.

Grundlage sind die Schallschutzmaßnahmen, die in dem angrenzenden Bebauungsplan „Teilbebauungsplan Bahnstraße“ festgesetzt sind.

Eventuell erforderliche Maßnahmen zum Schutz vor Erschütterungen sind in einem Baugenehmigungsverfahren für das betreffende Gebäude bei einem Heranrücken näher als 40 – 50 m zu berücksichtigen.

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

## **7. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

### **Dachformen**

Mit der Festsetzung der Dachformen „Satteldach“ und „Walmdach“ in dem allgemeinen Wohngebiet wird der gebietsprägenden Rolle der Dachlandschaft Rechnung getragen. Weitere Dachformen sind nicht gewollt, da eine Einheitlichkeit beibehalten werden soll. Der zulässige Rahmen der Dachneigungen wird mit 35° bis 52° im allgemeinen Wohngebiet und mit 10° bis 30° im Mischgebiet festgelegt.

### **Dachgauben, Quer- und Zwerchgiebel**

Hinsichtlich der Dachgestaltung enthält der Bebauungsplan Vorgaben zu Dachaufbauten, Quer- und Zwerchgiebeln.

### **Dacheindeckung**

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

### **Einfriedungen**

Straßenseitig sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Zur Vermeidung von unerwünschten Trennwirkungen sind jedoch geschlossene Einfriedungen unzulässig.

Mauer- und Betonpfosten in einer Höhe bis max. 2,00 sind nur in Verbindung mit blickdurchlässigen (offenen) Toren und Zäunen zulässig.

### **Abstandsflächenregelung**

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

Im Bebauungsplan werden keine von der BayBO abweichenden Festsetzungen getroffen, beispielsweise eine geringere Abstandsflächentiefe für die vordere Abstandsfläche. Städtebauliches Ziel ist hier die Öffnung des Straßenraumes, um im Falle von Neubauten auch Übergangsbereiche zwischen dem öffentlichen Bereich und dem Wohngebäude durch Abrücken des Baukörpers von der Verkehrsfläche zu schaffen.

## 8. HINWEISE

Der Bebauungsplan enthält auch Hinweise auf:

- **Niederschlagswasserbeseitigung**

Das Niederschlagswasser ist soweit wie möglich auf den eigenen Grundstücken in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser im Haushalt oder zur Grünflächenbewässerung zu verwenden. Der Überlauf der Zisternen kann an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden. Zu prüfen ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes. Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist wasserrechtlich erlaubnisfrei, 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 beschichtetem Kupfer, Zink oder Blei eingedeckt sein.

- **Regenerative Energien**

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

- **Schalltechnischer Orientierungswert** nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1

Allgemeines Wohngebiet	Mischgebiet
tags 55 dB(A)	tags 60 dB(A)
nachts 45/40 dB(A)	nachts 50/45 dB(A)

- **Emissionen und Immissionen durch die Bahnlinie Aschaffenburg – Miltenberg**

Es wird auf die von der Bahnlinie auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen hingewiesen.

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen.

Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterung, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen, sind entschädigungslos hinzunehmen.

Zum Schutz vor Außenlärm sind bei Neu- und Umbaumaßnahmen die Anforderungen an die Lärmdämmmaße von Außenbauteilen sowie eine Grundrissausrichtung mit Anordnung der ruhebedürftigen Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu berücksichtigen.

- **Immissionen durch Schiffsverkehr**

Durch den Schiffsverkehr auf dem Main kommt es zu Geräuscheinwirkungen. Eine Beeinträchtigung hierdurch ist nicht auszuschließen.

- **Bodenfunde und Denkmalschutz**

Nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG sind auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

- **Stellplatzbedarf**

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ergibt sich im Einzelnen 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 (Fasadengestaltung, Dachabriss, Dachaufbau) sind die betroffenen Bauten vor Maßnahmenbeginn bezüglich europarechtlich geschützter Vogelarten sowie Fledermäuse hin zu kontrollieren.

- **Pflanzbeispiele**

Hier werden Pflanzbeispiele für standortgerechte heimische Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen aufgeführt.

- **Baumpflanzung in der Nähe von Telekommunikations- / Versorgungsanlagen**

Bei den Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die erforderlichen Schutzstreifen zu den Telekommunikations- und Versorgungsanlagen eingehalten oder Schutzmaßnahmen für die Anlagen vorgesehen werden.

## 9. NUTZUNG UND GRÖSSE DES PLANGEBIETES

<b>Flächen</b>	<b>Planung</b>
<b>Plangebiet</b>	<b>5.070 m<sup>2</sup></b>
Mischgebiet – MI	1.405 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet – WA	3.665 m <sup>2</sup>

## **10. UMWELTBERICHT**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung**

##### **1.1.1 Ziele der Planung**

Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung und Stärkung des nahe dem zentralen Versorgungsbereich Bahnstraße gelegenen Quartiers. Die vorhandene Nutzungsstruktur mit vorwiegend Wohnnutzung bestimmt zum einen die Zielsetzung. Zum anderen sollen potenzielle Konflikte zwischen Wohn- und Nichtwohnnutzungen durch Gliederung und Modifizierung des Gebietes bewältigt werden.

##### **1.1.2 Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens**

Das Plangebiet liegt zwischen Bahnstraße und Main östlich der Bahnlinie. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt 0,5 ha.

##### **1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Planes**

Entsprechend des Planziels wird überwiegend als Art der Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, lediglich für das Grundstück „Am Brückensteg 5“ (Fl.Nr. 5483) erfolgt die Festsetzung eines Mischgebietes.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf max. 0,4 im WA und auf max. 0,6 im MI, die Geschossflächenzahl (GFZ) auf max. 1,2 festgesetzt.

##### **1.1.4 Bedarf an Grund und Boden**

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 5.070 m<sup>2</sup>. Hiervon entfallen auf das Allgemeine Wohngebiet 3.665 m<sup>2</sup> und auf das Mischgebiet 1.405 m<sup>2</sup>.

#### **1.2 Berücksichtigung umweltrelevanter Ziele aus einschlägigen Fachgebieten und Fachplänen**

##### **Raumordnung und Landesplanung**

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018, ist die Stadt Erlenbach a. Main gemeinsames Mittelzentrum mit der Stadt Obernburg a. Main, der Marktgemeinde Elsenfeld, der Stadt Würth a. Main und der Stadt Klingenberg a. Main.

Erlenbach liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern im Verdichtungsraum. Aufgrund der Lage im Verdichtungsraum ist die Wahrnehmung der Wohnfunktion zu gewährleisten (Grundsatz 2.2.7 LEP).

Gemäß den Zielen und Grundsätzen 3.1 (Flächensparen) und 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) des LEP sowie B II 1.2 und 2.2 des RP 1 sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung und die Wiedernutzbarmachung von Flächen auszus schöpfen und vorrangig zu nutzen.

Die Stadt liegt an der Entwicklungsachse entlang des Maintals.

Gemäß Ziel B II 1.4 (Siedlungsleitbild) des Regionalplanes der Region Bayerischer Untermain (1) soll die Siedlungstätigkeit bevorzugt in den zentralen Orten und anderen im Zuge von Entwicklungsachsen gelegenen geeigneten Gemeinden erfolgen.

##### **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Erlenbach a. Main aus dem Jahr 1978 stellt den Umgriff des Plangebietes als „Mischgebiet“ dar. Die Darstellung des allgemeinen Wohngebietes in einem Teilbereich erfolgt im Rahmen der nächsten Flächennutzungsplanänderung, da der Änderungsbereich überschaubar und die Wohnnutzung bereits vorhanden ist.

### **Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

Aufgrund der bestehenden baulichen Anlagen und versiegelten Flächen sowie der habituellen und strukturellen Ausprägung des Plangebietes sind keine Konflikte mit den Vorschriften zum Artenschutz nach § 44 BNatSchG zu erwarten.

### **Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern bekannt. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unterliegen.

### **1.3 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**

Das Plangebiet befindet sich angrenzend an ein Mischgebiet. Da die Planung sich an der bestehenden Nutzungsstruktur orientiert, ergeben sich aus der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzungen für die benachbarten Bereiche keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

### **1.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Die Abwässer werden über den bestehenden Mischwasserkanal ordnungsgemäß abgeführt.

Die im Bereich des Plangebietes anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Über die üblichen, zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus den künftigen Nutzungen entstehenden Sonderabfallformen abzusehen.

### **1.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)**

Bei der Umsetzung der Planung sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt zu erwarten.

### **1.6 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme bzgl. Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder bzgl. der Nutzung von natürlichen Ressourcen**

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete kommt nicht in Betracht.

### **1.7 Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Die Umsetzung der Planung hat keine Auswirkungen auf das Klima.

Eine Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.

### **1.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Für die mögliche bauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden nur allgemein üblich verwendete Techniken und Stoffe eingesetzt.

## 2. Auswirkungsprognose

### **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

#### **a. Schutzgüter Boden und Wasser**

Das Plangebiet ist bereits bebaut und durch Stellplätze und Zufahrten versiegelt. Im Vergleich mit der Bestandssituation können auf der Grundlage des Bebauungsplanes zusätzliche Flächen überbaut werden.

#### **b. Schutzgüter Klima und Luft**

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und der geringfügigen Erweiterungsfläche ist damit zu rechnen, dass die Realisierung von weiteren Gebäuden und versiegelten Flächen keine wesentlichen klimatischen Auswirkungen hat.

#### **c. Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Durch die Umsetzung weiterer Bebauung sind aufgrund der habituellen und strukturellen Ausprägung des Plangebietes und der bestehenden Bebauung und Nutzung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### **d. Schutzgut Landschaft**

Das Landschafts- und Ortsbild könnte durch neue Baustrukturen verändert werden, die nicht ortstypische Dimensionen und Proportionen aufweisen und sich deshalb nicht in den Stadtrand bzw. umgebende Bebauung integrieren.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Begrenzung der Höhen der Gebäude und Dachformen getroffen, so dass sich die baulichen Anlagen in den Bebauungsrand am Mainufer einfügen und keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

#### **e. Schutzgut Mensch**

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden. Bewertungskriterien sind die Wohn- und die Erholungsfunktion.

Auf den Aspekt Erholung und die Wohnqualität der benachbarten Bereiche ergeben sich durch die Planung keine nachteiligen Auswirkungen.

Mit der Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes rückt eine störepfindlichere Nutzung an das benachbarte bestehende Mischgebiet bzw. geplante Gebiet „Gastronomie“. Bei künftigen Nutzungen in den angrenzenden Gebieten ist zu beachten, dass die Lärmbelastung der störungsempfindlichen Nutzungen den in einem allgemeinen Wohngebiet zumutbaren Störungsgrad nicht überschreitet. Aufgrund der Vorprägung der Situation sollte hier das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme maßgebend sein.

Erhebliche Belästigungen gehen von dem angrenzenden Mischgebiet nicht aus.

Auf das Plangebiet wirken die Geräuschmissionen aus dem Verkehrsträger Schiene und durch den Schiffsverkehr auf dem Main ein.

#### **f. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist von dem Planungsvorhaben nicht betroffen.



### 3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die weitere Entwicklung ohne Durchführung der Planung würde am heutigen Umweltzustand voraussichtlich wenig ändern, da sich die Veränderungen innerhalb des Gebietes an den bestehenden Strukturen orientieren und sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet.

### 4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Insbesondere sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB und §§ 14ff BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die im Rahmen der Bauleitplanung vorbereitet werden, zu beurteilen und Aussagen zu ihrer Vermeidung, Verminderung bzw. ihrem Ausgleich zu treffen.

#### 4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

##### Schutzgüter Boden und Wasser

Um den mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Auswirkungen (Verringerung der Grundwasserneubildung, Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers) entgegen zu wirken, beinhaltet der Bebauungsplan folgende Festsetzungen und Hinweise:

- Das Niederschlagswasser ist soweit wie möglich in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser im Haushalt oder zur Gartenbewässerung zu verwenden.
- Die Festsetzung von wasserdurchlässigem Aufbau der Befestigung von Stellplatzflächen und Zufahrten dient der Förderung von Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebietes.

##### Klima

Um den Anstieg der Durchschnittstemperatur entgegen zu wirken, sind die nicht überbauten Flächen gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen.

##### Schutzgut Arten und Lebensräume

Bei baulichen Veränderungen von Bestandsgebäuden (Fassadengestaltung, Dachabriss, Dachaufbau) sind die betroffenen Bauten vor Maßnahmenbeginn bezüglich europarechtlich geschützter Vogelarten sowie Fledermäuse hin zu kontrollieren. Ein entsprechender textlicher Hinweis dient der Beachtung des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG.

##### Mensch

Um die Konflikte zwischen störender und schutzwürdiger Nutzung zu berücksichtigen, enthält der Bebauungsplan die Hinweise auf die von der Bahnlinie auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen und auf passive Schallschutzmaßnahmen bei Neu- und Umbaumaßnahmen.

Zum Schutz vor Außenlärmwirkungen ist bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden folgendes zu beachten:

- Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen – mit Ausnahme 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 Gebäudeseite anzuordnen. Sollte dies nicht möglich sein, so sind die Räume mit Schlaffunktion und einer Ausrichtung in Richtung Bahnlinie mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten. Der Schalldämmwert der Lüftungseinrichtung muss hierbei dem Schalldämmwert des jeweiligen Fensters entsprechen.

#### **4.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung (Eingriffsregelung)**

Es handelt sich um die Überplanung eines bereits bebauten Gebietes, daher sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

#### **5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Der Planungsbereich ist bereits bebaut.

Zur Koordination privater und öffentlicher Belange erfolgt die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes. Planungsalternativen wurden daher nicht untersucht.

#### **6. Methodik**

Die Erhebung der Grundlagen sowie die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange wurden durch örtliche Bestandsaufnahmen sowie Überprüfung von vorliegenden Planungen vorgenommen.

Als Beurteilungsgrundlage zum Schutzgut Mensch (Lärm) diente die DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau sowie die DIN 4109.

#### **7. Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring**

Nach § 4c BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung eines Bebauungsplanes eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

Ein eigenes Monitoring erscheint hier nicht angezeigt.

#### **8. Zusammenfassung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für künftige Maßnahmen im Gebäudebestand, Erweiterungen und Nachverdichtungen geschaffen.

Es ist mit keinen erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen zu rechnen.

Zum Schutz vor den zu erwartenden Lärmbelastungen sind für die Neubauten und Bestandsgebäude bei Gebäudesanierungen, bei Umbauten und Ausbauten passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

#### **9. Quellenverzeichnis**

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 15.09.2017

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i.d.F. vom 15.05.2018

## 11. FÖRMLICHER VERFAHRENSABLAUF

Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
<b>I. Aufstellungsbeschluss</b> Beschluss des Stadtrates zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Altdorfstraße“ für den Bereich westlich der Altdorfstraße und südöstlich der Straße „Am Brückensteg“	24.11.2015
<b>II. Vorstellung des Planvorentwurfs</b> im Bau- und Umweltausschuss	07.03.2017 und 12.09.2017
<b>III. Billigung des Vorentwurfs und Anordnung der frühzeitigen Beteiligungen</b> Beschlüsse des Stadtrates zur Billigung des Vorentwurfs i.d.F. vom 22.02.2017 und zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.	28.09.2017
<b>IV. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden</b>	06.11.2017 bis 08.12.2017
<b>V. Billigungs- und Auslegungsbeschluss</b> Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durch den Stadtrat. Beschluss zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.	22.03.2018
<b>VI. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b>	29.06.2018 bis 31.07.2018
<b>VII. Abwägung und Satzungsbeschluss</b> Bericht über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung und Beschlussfassung. Mit Beschluss des Stadtrates wird der Bebauungsplan „Altdorfstraße“ in der Fassung vom 09.10.2018 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und dem Landratsamt Miltenberg zur Genehmigung vorgelegt.	18.10.2018

Ausgearbeitet:

Anerkannt:

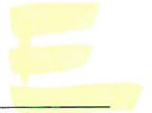
Bauatelier

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](mailto:Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de)

Erster Bürgermeister der  
Stadt Erlenbach a. Main

Aschaffenburg, 22.02.2017  
ergänzt, 06.10.2017  
ergänzt, 14.03.2018  
ergänzt, **09.10.2018**

Erlenbach a. Main



---

**Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadt Erlenbach a.Main**

Sitzung des Stadtrates am 24.11.2015

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.  
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

---

- 3. Bebauungsplanung für den Bereich westlich der Altdorfstraße und südöstlich der Straße "Am Brückensteg";**  
**a) Aufstellungsbeschluss mit Festlegung des Umgriffs**  
**b) Namensgebung**  
**c) Erlass einer Veränderungssperre**

Der Sachverhalt wurde in der Bau- und Umweltausschusssitzung am 10.11.2015 ausführlich beraten und ein entsprechender Empfehlungsbeschluss an den Stadtrat gefasst.

**Diskussionsverlauf:**

Der Leiter des Referates Bauen und Wohnen, Karl Franz, stellt den Sachverhalt anhand der als **Anlage 2** beigefügten Präsentation nochmals kurz vor.

**Beschlüsse:**

Zu a):

Der Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich westlich der „Altdorfstraße“ und südöstlich der Straße „Am Brückensteg“ wird zugestimmt.  
Er umfasst die Grundstücke Altdorfstr. 6, 8, 10, 12, 14, 16, Am Brückensteg 5 und Brückenstraße 31.

**Mehrheitlich Beschlossen Ja 23 Nein 2 Anwesend 25**

Zu b):

Der Bebauungsplan erhält den Namen „Altdorfstraße“.

**Einstimmig Beschlossen Ja 25 Nein 0 Anwesend 25**

Zu c):

Für den zu überplanenden, vorgenannten Bereich wird zur Sicherung der Bauleitplanung eine Veränderungssperre mit einer Geltungsdauer von 2 Jahren gem. §§ 14 ff. des Baugesetzbuches erlassen.

**Mehrheitlich Beschlossen Ja 24 Nein 1 Anwesend 25**

**Mehrere Beschlüsse**

---