



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Grenze des Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO und § 11 BauNVO

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

- SO 2 Sonstiges Sondergebiet "Einzelhandel" nach § 11 Abs. 2 BauNVO
1. Das Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" dient der Unterbringung von Fachmärkten zur Nahversorgung.
2. In dem Sondergebiet SO 2 sind zulässig:
- Ein Getränkemarkt mit 800 m² Verkaufsfäche
- Ein Fachmarkt mit 800 m² Verkaufsfäche

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

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

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

GRUNDFLÄCHENZAHL
Nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. §§ 17 und 19 BauNVO
GRZ 0,8
Grundflächenzahl bis 0,8
Abweichende Bestimmung nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO: Die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von der Versorgungsfläche (Transformatorstation) bis zu einer Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

GESCHOSSFLÄCHENZAHL
Nach § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i. V. m. §§ 17 und 20 BauNVO
GFZ 1,0
Geschossflächenzahl bis 1,0 als Höchstgrenze
ZAHLE DER VOLLEGESCHOSSE UND HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN
Nach § 18 und § 20 BauNVO

WH 1
Wandhöhe WH 1: 7,10 m über Erdgeschossfußboden als Höchstgrenze. Der untere Bezugspunkt ist festgelegt mit der Höhe des Erdgeschossfußbodens.
OK FFB 139,13

WH 2
Wandhöhe WH 2: 7,80 m über Erdgeschossfußboden als Höchstgrenze. Der untere Bezugspunkt ist festgelegt mit der Höhe des Erdgeschossfußbodens.
OK FFB 139,77

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

BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO
a
Abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO
Freistehendes Gebäude mit Gebäudelänge über 50 m

VERKEHRSLÄCHEN
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Öffentliche Verkehrsfläche
Verkehrsgrün
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Ein- und Ausfahrt für PKW und Anlieferung

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO
Flächen für Stellplätze
Stellplätze sind nur innerhalb der Fläche für Stellplätze oder der Baugrenze zulässig.

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
Trafostation, Wandhöhe (WH 3) bis maximal 3,00 m

FLÄCHEN FÜR LEITUNGSRECHTE
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
Leitungsrecht für die 20kV-Kabel und das Fernmeldekabel der Bayerwerk Netz GmbH

IMMISSIONSSCHUTZ - SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR LÄRMMISSIONEN im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Lärmschutzwand, OK Lärmschutzwand 143,15 mÜNN

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
Anfallendes Niederschlagswasser aus dem Bereich der Zufahrten und Stellplatzflächen wird nach einer Vorbehandlung -Retention und Sedimentation- über den Oberflächenwasserkanal im Seeweg in den Main eingeleitet.

PFLANZGEBOTE UND BINDUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die Bepflanzung erfolgt nach einem qualifizierten Bepflanzungsplan. Es sind ausschließlich heimische Gehölze zu verwenden. Die Pflanzgröße soll bei baumartigen Gehölzen eine Höhe von 130 - 200 cm und bei Sträuchern eine Höhe von 60 - 100 cm nicht unterschreiten.

LÄRMSCHUTZWAND
Die Lärmschutzwand ist zu begrünen.
BAUMPFLANZUNG IN DER NÄHE VON TELEKOMMUNIKATIONS- UND VERSORGSANLAGEN
Bei der Durchführung der Baumpflanzung ist darauf zu achten, dass die Bäume mind. in 2,5 m Abstand zu Telekommunikations- und Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

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

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

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

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

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

SONSTIGE PLANZEICHEN
+ 140,00 Höhe Gelände Bestand
+ 139,10 Höhe Gelände Planung
Gebäudeabruch
Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Abstandsflächenbreite)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
Nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO
DACHFORM UND DACHNEIGUNG
Als Dachform sind Pultdach und Flachdach zulässig, Dachneigung 0° - 10°.
ABSTANDSFLÄCHEN
Die Abstandsflächenlängen richten sich nach den Regelungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Bezogen auf die nördliche und östliche Außenwand sind Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO nicht anzuwenden. Die Abstandsflächenlängen sind festgesetzt durch die Baugrenze, einzuhalten ist ein Mindestmaß von 3,00 m. Zulässig ist eine Obergrenze für die Wandhöhe: WH1 \* von 144,60 mÜNN, WH1 \*\* von 143,15 mÜNN, WH2 \* von 145,82 mÜNN. Die Abstandsflächenlängen zwischen Lärmschutzwand und Nachbargrenze richtet sich nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO und ist im Plan vermerkt.

WERBEANLAGEN
Separate Werbeanlagen sind zulässig unter Einhaltung
Werbeplan bis maximal 9,00 m,
Werbetafel bis maximal 6,00 m.

PREISANLAGEN
Nach Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen des bebauten Grundstückes wasserentnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.
Separate Werbeanlagen sind zulässig unter Einhaltung
Werbeplan bis maximal 9,00 m,
Werbetafel bis maximal 6,00 m.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
Nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO
DACHFORM UND DACHNEIGUNG
Als Dachform sind Pultdach und Flachdach zulässig, Dachneigung 0° - 10°.
ABSTANDSFLÄCHEN
Die Abstandsflächenlängen richten sich nach den Regelungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Bezogen auf die nördliche und östliche Außenwand sind Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO nicht anzuwenden. Die Abstandsflächenlängen sind festgesetzt durch die Baugrenze, einzuhalten ist ein Mindestmaß von 3,00 m. Zulässig ist eine Obergrenze für die Wandhöhe: WH1 \* von 144,60 mÜNN, WH1 \*\* von 143,15 mÜNN, WH2 \* von 145,82 mÜNN. Die Abstandsflächenlängen zwischen Lärmschutzwand und Nachbargrenze richtet sich nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO und ist im Plan vermerkt.

WERBEANLAGEN
Separate Werbeanlagen sind zulässig unter Einhaltung
Werbeplan bis maximal 9,00 m,
Werbetafel bis maximal 6,00 m.

PREISANLAGEN
Nach Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen des bebauten Grundstückes wasserentnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.
Separate Werbeanlagen sind zulässig unter Einhaltung
Werbeplan bis maximal 9,00 m,
Werbetafel bis maximal 6,00 m.

WERBEANLAGEN
Separate Werbeanlagen sind zulässig unter Einhaltung
Werbeplan bis maximal 9,00 m,
Werbetafel bis maximal 6,00 m.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Nach § 9 Abs. 6 BauGB
WASSERSCHUTZGEBIET
Der Flanbereich befindet sich in der Zone III (weitere Schutzzone) des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Erlenbach a. Main. Die Wasserschutzgebietverordnung des Landratsamtes Miltenberg vom 13.10.2003 ist zu beachten. Abweichungen von der Schutzgebietsverordnung bedürfen einer Ausnahmegenehmigung.

ERRICHTUNG VON VERKEHRSLÄCHEN, ZUFahrTEN, PARKPLÄTZEN
Die Richtlinien für baulastische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RISWG) sind einzuhalten.
BAULICHE ANLAGEN
Die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen ist ohne Ausnahmeerlaubnis nur zulässig, sofern Abwasser in eine dichte Sammelleitung eingeleitet wird und die Gründungstiefe nicht tiefer als 2 m über dem höchsten Grundwasserstand liegt.

VERSICKERUNG
Die Versickerung von Niederschlagswasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
20-kV-Kabel der Bayerwerk Netz GmbH - wird verlegt
Fernmeldekabel Bayerwerk Netz GmbH - wird verlegt
Ganahlweg der Bayerwerk Netz GmbH
Wasserleitung
Oberflächengewässerkanal - Verrohrung des Neurdgrabens

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

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

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

IMMISSIONEN
Auf die Immissionen der Staatsstraße 2309 (Miltenerger Straße) auf das Sondergebiet einwirkenden Immissionen, insbesondere den Verkehrslärm, wird hingewiesen. Förderungen hinsichtlich Schutzmaßnahmen (sowohl aktiver als auch passiver Lärmschutz) können zugelassen werden, wenn dies der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden.
WERBUNG/BELEUCHTUNG
Beleuchtungsrichtungen im Sondergebiet (Gebäude-, Parkflächen- oder Straßenbeleuchtungen usw.) dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße 2309 führen. Dem Staatlichen Bauamt ist grundsätzlich im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens der Bauantrag für die Errichtung von Werbeanlagen zur Prüfung vorzulegen.

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

ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
Auf die Überschwemmungsgefahr bei einem HQ100 des Neurdgrabens im Seeweg (Oberflächenwassererhöhung) wird hingewiesen. Folgende Hochwassererschließungsmaßnahmen werden empfohlen:
- Entsprechende Höhenausbauten im Zufahrtbereich Seeweg
- Maßnahmen im Bereich von Gebäudeöffnungen in der Außenwand parallel zum Seeweg (z. B. Absatz zur Zufahrtsfläche)

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

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

FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN
Mit den Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

BESTANDSANGABEN
Bestehende Grundstücksgrenze
Flurstücksnummern
Bestehende Gebäude

Präambel:
Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert mit Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert mit Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), BayRS 2132-14), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Bayerischen Straßen- und Weggesetzes und weiterer Rechtsvorschriften vom 12.07.2017 (GVBl. Nr. 12/2017) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-14) in der derzeit gültigen Fassung hat der Stadtrat der Stadt Erlenbach a. Main diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

VERFAHRENSVERMERKE
1. Die Stadt Erlenbach a. Main hat mit Beschluss des Stadtrates vom 22.10.2015 gemäß § 12 BauGB und § 13a BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung und mit Beschluss vom 28.07.2016 die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB beschlossen.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.07.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.08.2016 bis 26.08.2016 und in der Fassung vom 31.01.2017 bis 06.03.2017 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.07.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.08.2016 bis 26.09.2016 und in der Fassung vom 31.01.2017 bis 06.03.2017 öffentlich ausgestellt.
4. Die Stadt Erlenbach a. Main hat mit Beschluss des Stadtrates vom 30.01.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.09.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Stadt Erlenbach a. Main, den .....
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:
Stadt Erlenbach a. Main, den .....
Erster Bürgermeister

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 BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG nach § 13a BauGB ALTE TURNHALLE

Ausgearbeitet:
Bauatelier
Dipl.-Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Dipl.-Ing. Wolfgang Schiffer, Architekt
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 06621424101, Fax: 06621450323
E-Mail: Schifferne-Architekturbauro@t-online.de

Maßstab Datum Unterschrift
1:500 07.07.2016, 31.01.2017, 04.09.2017

Maßstab Datum Unterschrift
1:500 07.07.2016, 31.01.2017, 04.09.2017

Maßstab Datum Unterschrift
1:500 07.07.2016, 31.01.2017, 04.09.2017