

**Stadt Erlenbach
Bahnstraße 26**

63906 Erlenbach a. Main

Stadtteil Mechenhard

Bebauungsplanänderung „Sohlödenäcker“

Begründung

nach § 9 (8) BauGB

1. Rechts- und Planungsgrundlagen
2. Durchzuführende Änderungen
 - 2.1 Graphische Änderungen
 - 2.2 Änderungen der Planzeichen
 - 2.3 Änderungen im Textteil
- C. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - Bauordnungsrechtliche Vorschriften
3. Wasserschutz
4. Brandschutz

1. Rechts- und Planungsgrundlagen

Für den Änderungsbereich ist der Bebauungsplan „Sohlödenäcker“ mit Rechtskraft vom 04.01.2001 maßgebend.

Der Stadtrat der Stadt Erlenbach hat in seiner Sitzung am 28.09.2017 die Änderung des Bebauungsplanes „Sohlödenäcker“ im Stadtteil Mechenhard beschlossen.

Der Beschluss wurde am 23.11.2017 im Amtsblatt veröffentlicht.

Die Änderung ist erforderlich, weil die Erschließung abweichend zum Bebauungsplan erfolgte.

Gegenstand der Änderungen ist der Ausbau der Straßen, Gehwege, Park- und Grünstreifen, die Aufnahme eines Regenrückhaltebeckens sowie eines Absetzbeckens zur Niederschlagswasservorbehandlung in den Planteil sowie die Änderung der Baugrenzen im Allgemeinen Wohngebiet.

Aufgrund des Umfangs der Korrekturen/Ergänzungen soll die Planänderung im Regelverfahren erfolgen.

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans im Regelverfahren wurden die Öffentlichkeit und die Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 19.11.2018 bis 04.01.2019 frühzeitig beteiligt. Da der Vorentwurf nicht nur die Änderungen des rechtsgültigen Bebauungsplans sondern auch die alten Festsetzungen beinhaltete, empfahl das LRA, sich in der öffentlichen Auslegung lediglich auf die Änderungen zu beschränken, um hinreichend eindeutig ersichtlich klarzustellen, was Inhalt der Bebauungsplanänderung ist. Der Stadtrat der Stadt Erlenbach hat daraufhin in seiner Sitzung vom 23.07.2020 beschlossen, für die öffentliche Auslegung einen verkürzten Änderungsplan zu erlassen.

2. Durchzuführende Änderungen

2.1 Graphische Änderungen

- Die Straßenbreite der Haupteerschließung „In den Sohlöden“ wird von 6 m des rechtsgültigen Bebauungsplans auf 7 m festgelegt, die dazugehörigen Gehwegbreiten bleiben bei 1.50 m.
- Alle Parkstreifen entlang der Haupteerschließungsstraße „In den Sohlöden“ entfallen. Die Standorte der Alleebäume werden aus den Parkstreifen in die jeweiligen Privatgrundstücke verlegt.
- Der Wendekreis zwischen den Fl.Nr.3900/22 und 3900/21 entfällt und wird durch eine Anbindung an den nördlich gelegenen Anwandweg ersetzt.
- Der Wendekreis im Bereich der Fl.Nr. 3900/25, 3900/22, 3900/23 und 3900/36 entfällt.
- Der Grünstreifen entlang des Fußweges zwischen Fl.Nr. 3900/36 und Fl.Nr. 3900/23 mündet an seinem nördlichen Ende im Gegensatz zum rechtsgültigen Bebauungsplan in eine kleine öffentliche Grünfläche.
- Der Wendekreis im Bereich der Fl.Nr. 3913/3, 3900/26, 3900/25, 3900/34 und 3913 wird in seiner Form verändert und mit Verkehrsinsel ausgebaut. Die Erschließungsstraße von diesem Wendekreis zur Jahnstraße entfällt und wird durch einen Fußweg mit einer Breite von 3 m und zwei begleitende Grünstreifen mit einer Breite von 2 m ersetzt. Der östliche Grünstreifen wird mit 6 Alleebäumen bepflanzt.
- Der weitere Verlauf der Erschließungsstraße „In den Sohlöden“ Richtung Westen sowie die Verkehrsanbindung zur Straße „Am Sportplatz“ entfällt. In diesem Bereich werden die Flächen sowie die Baufenster neu geordnet.
- Die Fläche mit eingeschränkter Abwasserbeseitigung wird vergrößert.
- Der Verlauf der Perlenschnur wird geändert.

- 4 -

- Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als flächenhafte Bepflanzung zwischen den Fl. Nr. 3913 und 3921 wird flächengleich mit ca. 360 m² entlang der Flurgrenze zwischen Fl. Nr. 3913 und 3921 angeordnet.
 - Die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen (Strichlinien) im Westen entfallen.
 - Vorhandene sowie geplante Bäume auf den Grundstücken Fl. Nr. 3913, 3913/1, 3913/2 und 3913/3 entfallen entlang der ursprünglich geplanten Erschließungsstraße.
 - Der Flurweg Fl. Nr. 3926 bleibt erhalten und wird als Verkehrsfläche dargestellt, die Baufenster entsprechend angepasst.
 - Auf der Fl.Nr. 3900/26 wird ein Absetzbecken zur Niederschlagswasservorbehandlung und auf der Fl.Nr. 3900/52 eine Trafostation aufgenommen. Die beiden Grünstreifen in diesem Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplans mit einer Breite von 3 m werden auf die angrenzenden Fl.Nr. 3900/25 und 3913/3 umgelegt und die Baugrenze entsprechend angepasst.
 - Ein Regenrückhaltebecken wird im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches auf der Fl.Nr. 3913 im Bereich der Streuobstwiesen aufgenommen.
 - Die Baufenster im allgemeinen Wohngebiet werden wie folgt vergrößert:
 - P1, P2: Erweiterung des Baufensters in Richtung Westen
 - P3, P4, P5: geringfügige Erweiterung Richtung Süden
 - P6: Baugrenze mit einem Abstand von 3 m parallel zur Straße „Zum Gayersberg“, dadurch geringfügige Veränderung im Norden. Grundstück bereits bebaut.
 - P7, P8, P9: Baugrenze mit einem Abstand von 3 m parallel zur Straße „Zum Geyersberg“. Baufenster im rückwärtigen Bereich der Bebauung erweitert um den Eigentümern mehr Flexibilität bezüglich der Lage des Wohngebäudes sowie evtl. Nebenanlagen zu ermöglichen.
 - P10: Baufenster wird unverändert übernommen
- Das Baufenster der Fl.Nr. 3900/15 wird ebenfalls allseitig erweitert und die Bezeichnung GSt/GGA (Gemeinschaftsstellplätze/Gemeinschaftsanlagen) entfernt,

- 5 -

da die Freileitung in diesem Bereich erdverkabelt wurde. Anstelle der Gemeinschaftsanlage entsteht ein neuer Bauplatz P11 mit vorgeschlagener Bebauung.

- Der Einmündungsbereich in den verkehrsberuhigten Bereich „Zum Geyersberg“ wird erweitert (Fl.Nr. 3900/2). Auf der Flurnummer 3900/32 entsteht eine zusätzliche kleine öffentliche Grünfläche.
- Die Hauptversorgungsanlage 20 KV-Freileitung EZV, welche über den östlichen Teil des Geltungsbereiches des rechtsgültigen Bebauungsplans verläuft, entfällt. Die neuen Versorgungsleitungen im Bereich der Erschließungsstraße werden entsprechend den Angaben der EZV-Wörth in den BPlan übernommen.

2.2 Änderungen der Planzeichen:

Ergänzung der Planzeichen durch folgende Symbole:

- Durch den Wegfall der Parkstreifen, Aufnahme eines Planzeichens „Straße + Gehweg“
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung:
Durch die Erdverkabelung der Starkstromleitung Aufnahme der „unterirdischen Versorgungsleitungen Strom“
- Die Grünflächen werden in „öffentliche“ und „private“ Grünflächen unterteilt.
- Durch die Aufnahme eines Regenrückhaltebeckens sowie eines Absetzbeckens Aufnahme von „Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses“.
- Aus den bisherigen Planzeichen „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als flächenhafte Bepflanzung“ und „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ wird die Farbe entnommen, da die farbliche Gestaltung durch die Unterscheidung in „öffentliche“ und „private“ Grünfläche belegt ist.

- 6 -

Folgende Planzeichen entfallen aufgrund ihrer Notwendigkeit:

- Öffentliche Verkehrszeichen: Gehweg + Fahrbahn + Parkstreifen + Gehweg
- Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätzen und Gemeinschaftsanlagen
- Geplante Versorgungsleitungen für Abwasser und Wasser

2.3 Änderungen im Textteil

C. Planungsrechtlichen Festsetzungen:

8. Art der baulichen Nutzung

Im Gewerbegebiet GE wie auch im Eingeschränkten Gewerbegebiet GEE wird die alte Festsetzung zum Ausschluss von Vergnügungsstätten durch eine an die Rechtsgrundlagen angepasste Formulierung ersetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Durch die Erhöhung des Dampels von 50 cm auf 100 cm sowie durch den Wegfall der „±0,30 m“ wurden die Wandhöhen entsprechend angepasst:

WA = WH1 = 5.30 m

MI = WH1 bzw. WH 2 = 5.30 m (WH1) bzw. 8.30 m (WH2)

Zusätzlich werden Quer- und Seitengiebel für Wohngebäude aufgenommen:

WA + MI = WH = 7.00 m

Die Festlegung zur Firsthöhe für Gemeinschaftsgaragen entfällt, da keine Gemeinschaftsgaragen mehr vorgesehen sind.

Die Bauordnungsrechtliche Vorschriften Abs. 5 Freileitung – Sicherheitsbestimmungen sind aufgrund der Erdverlegung nicht mehr zu beachten.

- 7 -

9. Festlegung für die Bepflanzungen

9.7. Sicherheitsabstände bei Baumpflanzungen

Zusätzlich wird festgelegt:

Unterirdische Versorgungsleitungen dürfen nicht überpflanzt werden und auf einen Schutzzonenbereich bei Gasversorgungsleitungen von 1,0 m beidseits ist zu achten.

13. Brandschutz 2. Rettungsweg

Die Festsetzung „Brandschutz 2. Rettungsweg“ entfällt. Die Notwendigkeit eines 2. Rettungsweges ist im Rahmen der Baugenehmigung abzuklären.

14. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Im Zuge der Plananfertigung der Bebauungsplanänderung wurde festgestellt, dass die Flurnummern der Ausgleichsflächen in der rechtsgültigen Begründung nicht mit den Flurnummern auf dem rechtsgültigen Bebauungsplan übereinstimmen. Darüber hinaus hat sich der Umfang der internen Ausgleichsflächen durch die Aufnahme des Regenrückhaltebeckens und einer Entwässerungsmulde um 1.950 m² verkleinert. Nach Rücksprache mit der Naturschutzbehörde ist die reduzierte Fläche 1:1 durch externe Ausgleichsflächen zu ersetzen.

Auf der anderen Seite hat sich die im Westen befindliche interne Ausgleichsfläche durch Wegfall eines Wendehammers und der Verkehrsanbindung zur Straße „Am Sportplatz“ etwas vergrößert. Da die Flächenvergrößerung jedoch nur gering ist und die Ausgleichsflächen bereits abgestimmt waren, wird dieser Aspekt vernachlässigt. Die Stadt Erlenbach erbringt somit etwas mehr Ausgleich als rein rechnerisch erforderlich wäre.

Ausgleichsbedarf:	19.900 m ²
Ausgleichsflächen, intern:	11.180 m ² (13.130 m ² - 1.950 m ²)
verbleibender Ausgleichsbedarf:	8.720 m ²

Der verbleibende Ausgleichsbedarf soll auf externen Ausgleichsflächen ausgeglichen werden. Diese sind in folgender Tabelle aufgelistet. Die Lage der Flächen sowie die erforderlichen Maßnahmen zur Erreichung des Zielzustandes sind zudem in Plan-Nr. A_01 (Anlage 1, nicht maßstäblich) dargestellt.

Ausgleichsflächennummer	Flurnummer	Bestand	Maßnahmenziel	Fläche in m ²
A1	725	Acker	Streuobst auf extensiv genutztem Grünland	258
	1451/19	Acker		607
A2	735	Wiese	Streuobst auf extensiv genutztem Grünland	590
A3	958	Acker	Wildobst auf extensiv genutztem Grünland	398
A4	969	Acker	Wildobst auf extensiv genutztem Grünland	253
A5	982	Acker	Wildobst auf extensiv genutztem Grünland	734
A6	1005	Acker	Wildobst auf extensiv genutztem Grünland	832
A7	3988	Wiese	Wildobst auf extensiv genutztem Grünland	360
A8	4663	Wiese	Magerwiese	1.100
A9	4669	Wiese	Magerwiese	770
A10	4692	Wiese	Magerwiese	770
A11	4892	Acker	Magerwiese	740
	4900	Acker	Magerwiese	360
A12	4888	Acker	Streuobst auf extensiv genutztem Grünland	1.020
Summe:				8.792

Folgende Flurstücke wurden aus der rechtskräftigen Begründung übernommen:

725, 735, 958, 969, 982, 3988, 4663, 4669, 4692, 4892, 4900

Das Grundstück mit der Flurnummer 4603/57 entfällt, da es ungeeignet ist.

Neu dazu kommen die Flurstücknummern 1451/19, 1005, 4888.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften

1. Dachform, Dachneigung

1.1 Dachneigung

Für Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet wird zusätzlich die Dachform und Dachneigung für Quer- und Seitengiebel festgesetzt:

Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer bis 48°

Die Festlegung für Garagen entfällt.

1.2 Drempehöhe

Die Drempehöhe wird von max. 50 cm, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zur Oberkante der konstruktiv erforderlichen Fußpfette, auf max. 100 cm erhöht.

1.3 Dachaufbauten

Dachgauben sind ab 35° zulässig.

Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 2,0 m von den Giebelgesimsen einhalten. Die Länge der Dachaufbauten darf max. 3,5 m bzw. max. 1/3 der Gesamtrauflänge betragen. Bei mehreren Aufbauten dürfen die Summen der Einzellängen 1/3 der Gesamtrauflänge nicht überschreiten. Gauben dürfen nicht auf die Außenwand aufgesetzt werden. Blindgauben sind unzulässig.

Folgende Festlegung entfällt:

Die lichte Höhe von Dachaufbauten darf 1,20 m (gemessen jeweils Oberkante Sparren) nicht überschreiten. Zulässig sind Dreieck, Giebel, SchlepPGAuben oder Walmdachgauben. SchlepPGAuben sind erst ab 38° Hauptdachneigung zulässig. Die Sichtflächen sollen in gleichem Material wie die Dachflächen verschalt oder mit Blech in der Farbe des Daches verkleidet werden.

- 10 -

Zusätzlich wird festgelegt:

1.4 Quer- und Seitengiebel

Die Breite der Quer- und Seitengiebel wird auf max. 50 % der Gesamthauswandlänge festgesetzt.

5. Freileitung – Sicherheitsbestimmungen

Punkt „5. Freileitung – Sicherheitsbestimmungen“ entfällt, da die Freileitung erdverkabelt wurde.

7. Brandschutz 2. Rettungsweg

Punkt „7. Brandschutz 2. Rettungsweg“ entfällt analog der Planungsrechtlichen Festsetzungen Punkt 13.

Zusätzlich wird festgelegt:

8. Niederschlagswasser

Aufgrund des nicht versickerungsfähigen Bodens in Mechenhard, sind sämtliche Regenwässer über den Regenwasserkanal und weiter über die vorhandenen Absetz- und Rückhaltebecken dem Neurodsgraben zuzuleiten.

3. Wasserschutz

Niederschlagswasserbeseitigung

Erläuterung der Wirkungsweise des Absetzbeckens und des Rückhaltebeckens:

Das Absetzbecken zur Niederschlagswasservorbehandlung auf der Flurstücknummer 3900/26 fängt das Niederschlagswasser für den 1. Bauabschnitt der Neubaugebieterschließung im Trennsystem auf.

Der Überlauf fließt in den nördlich gelegenen Graben (parallel zum Anwandweg), welcher wiederum in das Regenrückhaltebecken auf der Flurnummer 3913 fließt.

Der Ablauf dieses Regenrückhaltebeckens führt verrohrt über den westlich gelegenen Flurweg, weiter in Richtung Norden und biegt anschließend in westliche Richtung in den „Neurodsgraben“ ab.

Abwasserentsorgung

Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der weiterführenden Kanalisation wurden Voruntersuchungen vorgenommen und die Kanalnetzhydraulik unter Berücksichtigung des Schmutzwasserzuflusses aus dem Gebiet Sohlödenäcker abgeschlossen. Für diese hydraulische Überrechnung für die weiterführende Kanalisation bis zum Verbandsammler im Hohberggraben ist kein hydraulischer Handlungsbedarf angezeigt.

Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bei Bauvorhaben sind die Bodeneingriffe auf ein Minimum zu beschränken. Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten oder durch die künftige Nutzung sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern.

Eine Festsetzung zur Versickerung von Regenwässer und zur Minimierung der Flächenversiegelung wurde getroffen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das bestehende Ortsnetz. Es ist davon auszugehen, dass zur Projektierung der Erschließungsanlage durch das Ingenieurbüro und den Abwasserzweckverband Main-Mömling-Elsava eine Mengen- und Drucküberprüfung durchgeführt wurde und eine ausreichend vorhandene Bemessung sichergestellt wurde. Anders kann keine Bemessung der Trinkwasserleitung erfolgen.

Es sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

4. Brandschutz

Auf Grundlage der technischen Regeln zur Wasserversorgung Rohrnetz/Löschwasser (Arbeitsblatt W405 vom Februar 2008) stellt die Stadt Erlenbach über das vorhandene

- 12 -

Trinkwassernetz eine Mindestlöschwassermenge von 96 m³ für eine Dauer von 2 Stunden zur Verfügung.

Dem Gebiet werden die Richtwerte für ein Gewerbegebiet, N>1 (max. 2 Vollgeschosse) und eine kleine Brandausbreitung zugrunde gelegt.

Im Bereich GE liegen vier Unterflurhydranten. Einzelmessungen ergaben bei drei Hydranten eine Löschwassermenge von durchschnittlich 1000 l/min (bei einem Fließdruck von 1,5 – 1,7 bar). Es wird davon ausgegangen, dass bei einem gleichzeitigen Betrieb der Hydranten die erforderliche Menge nahezu gegeben ist.

Sollte ein höherer Objektschutz im Rahmen der Baugenehmigung gefordert werden, ist dieser vom Bauherrn eigenverantwortlich durch geeignete Maßnahmen (z.B. Zisterne) sicherzustellen.

Die Straße „In den Sohlöden“ ist mit einer Breite von 7 m zuzüglich 2 x 1.50 m Gehweg ausgebaut. Die Gesamtbreite von 10 m ist ausreichend für die Bewegungsfläche eines Feuerwehrfahrzeuges und gleichzeitiger Möglichkeit der Durchfahrt (3 m).

Der Anwandweg ist mit einer Breite von 3.50 m ausgebaut und ausreichend für Feuerwehrfahrzeuge. Die Feuerwehr kann somit von allen Seiten (Straße, Anwandweg, Feldweg) zur Brandbekämpfung heran fahren.

Anlagen

Anlage 1: Ausgleichsflächenplan Nr. A_01

Anlage 2: verkürzter Umweltbericht

Aufgestellt: JB/WS

Bürgstadt, 10.09.2018/23.03.2020

Erlenbach,

Johann und ECK
Architekten – Ingenieure GbR
Erfstraße 31a, 63927 Bürgstadt

.....
Michael Berninger, 1. Bürgermeister