Rechtsgrundlagen

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das "Gesetz zum Schutz der Bevölkerung bei einer epidemischen Lage in nationaler Tragweite" mit Bekanntmachung vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).
2. Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408).
3. Das Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung zur Neuordnung der Klärschlammverwertung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).
4. Die Baumschutzverordnung (BaumSchV) in der Fassung vom 23.01.1986 (BGBl. I S 132), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 23. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
5. Die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
6. Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29 Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art 1 des zweiten Änderungsgesetzes vom 04. März 2020 (BGBl. I S. 440).
7. Das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. Februar 2020 (GVBl. S. 34).
8. Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes zur Einführung eines Bundes-Klimaschutzgesetzes und zur Änd. weiterer Vorschriften vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513).

Zeichenerklärung

A. Planzeichen für die Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WA – Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
- MI – Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO) mit Einschränkungen gem. "Planungsrechtliche Festsetzungen" Abs.Nr. 1.0
- GE (GE1+GE2) – Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO) mit Einschränkungen gem. "Planungsrechtliche Festsetzungen" Abs.Nr. 1.0
- GEe – Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe (§ 8 BauNVO) mit Einschränkungen gem. "Planungsrechtliche Festsetzungen" Abs.Nr. 1.0

Folgende Planzeichen wurden zum rechtsgültigen Bebauungsplan geändert bzw. ergänzt:

Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche Geh- bzw. Radweg / Fußweg

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- unterirdische Versorgungsleitungen Strom
- oberirdische Versorgungsleitungen (Freileitung) Strom

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- private Grünflächen
- öffentliche Grünflächen

Flächen für die Wasserwirtschaft und zur Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

B. Hinweise durch Planzeichen

- vorhandene Gebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Wald

Folgende Planzeichen entfallen:

- Gehweg
- Fahrbahn
- Punktfache
- Gehweg
- GSt/GGA – Umgrenzung von Flächen für GSt = Gemeinschaftsstellplätze GGA = Gemeinschaftsgaragen
- A, W – Geplante Versorgungsleitungen A = Abwasser, W = Wasser

Textteil

C. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE Gewerbegebiet GE 1 + GE 2 (§ 8 BauNVO)

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

GEe Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

2.3 Höhen der baulichen Anlagen

Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet
Wohngebäude: zulässig ist festgelegt:
MI = WH3 bzw. WH2 = 9,30 m (WH3) bzw. 8,30 m (WH2)
Quer- und Seitengiebel nur für Wohngebäude
WA = MI = 7,00 m

Die Festlegung zur Firsthöhe für Gemeinschaftsgaragen entfällt.
Die Bauordnungsrechtlichen Vorschriften Abs. 5 Freileitung - Sicherheitsbestimmungen sind aufgrund der Erdverlegung nicht mehr zu beachten.

9. Festsetzungen für die Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a, b BauGB)

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
Punkt "13. Brandschutz 2. Rettungsweg" entfällt.

14. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan "Sohlödenäcker" außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:
Als Ausgleichsflächen werden die gemeindeeigenen Grundstücke Fl.Nr. 725, 1461/19, 735, 958, 969, 982, 1005, 3988, 4663, 4669, 4692, 4892, 4900 und 4888 festgesetzt.
Größe, Lage, derzeitige Nutzung, gepl. Maßnahmen und Lagetauschverhältnis (s. Begründung)

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

1. Dachform, Dachneigung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

1.1 Dachneigung

Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet
Wohngebäude: zulässig ist festgelegt:
Quer- und Seitengebäl: zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer bis 48 °

Garagen: Die Festlegung für Garagen entfällt.

1.2 Drempelhöhe

max. 100 cm gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zur Oberkante der konstruktiv erforderlichen Fußpfette.

1.3 Dachaufbauten

Dachgauben sind ab 35° Hauptdachneigung zulässig.
Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 2,0 m von den Giebelgiebelmen einhalten.
Die Länge der Dachaufbauten darf max. 3,5 m bzw. max. ½ der Gesamttrauflänge betragen. Bei mehreren Aufbauten dürfen die Summen der Einzellängen ½ der Gesamttrauflänge 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 Stirnflächen sollen in gleichem Material wie die Dachflächen verschalt oder mit Blech in der Farbe des Daches verkleidet werden.

Zusätzlich wird festgelegt:
1.4 Quer- und Seitengebel

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

5. Freileitung-Sicherheitsbestimmungen
Punkt "5. Freileitung-Sicherheitsbestimmungen" entfällt.

7. Brandschutz 2. Rettungsweg
Punkt "7. Brandschutz 2. Rettungsweg" entfällt.

Zusätzlich wird festgelegt:
8. Niederschlagswasser

Sämtliche Oberflächenwässer sind über den Regenwasserkanal abzuleiten.
Grundsätzlich ist die Flächenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken.

Im Übrigen wird auf die bisherigen Festsetzungen sowie auf die Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan "Sohlödenäcker" mit Rechtskraft vom 04.01.2001 hingewiesen.

Stadt Erlenbach
Stadtteil Mechenhard
Landkreis Miltenberg

Änderung des Bebauungsplans "Sohlödenäcker"
im gesamten Geltungsbereich
im Regelverfahren

M 1:1000

Entwurf der Bebauungsplanänderung

JOHANN und ECK GbR
Architekten - Ingenieure
63927 Bürgstadt - Erlenstraße 31A

Nr.	Geändert:	Änderung
1.	23.03.2020	zur öffentlichen Auslegung

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 28.09.2017 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 23.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung hat in der Zeit vom 19.11.2018 bis 04.01.2019 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung hat in der Zeit vom 19.11.2018 bis 04.01.2019 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 23.03.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 23.03.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt ..... hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Erlenbach, den .....
(Stadt)
(Siegel)
.....
(Michael Berninger, 1. Bürgermeister)

7. Ausgefertigt

Erlenbach, den .....
(Stadt)
(Siegel)
.....
(Michael Berninger, 1. Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist somit in Kraft getreten.

Erlenbach, den .....
(Stadt)
(Siegel)
.....
(Michael Berninger, 1. Bürgermeister)

DTK 25 © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019
Grundlagenkarten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019