

**Textliche Festsetzungen**

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§§ 9 (1) Nr. 1, (2), 11 und 12 BauGB)**

Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Boardinghouse"

Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich nach den Inhalten des Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß § 12 BauGB:

Zulässig ist die Errichtung eines Boardinghouse mit maximal 3 Geschossen.

**2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, die Stellung der baulichen Anlagen sowie vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen sowie Höhen**

Die erforderlichen Angaben sind durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt.

Die Abstände zu angrenzenden Gebäuden dürfen 5 m nicht unterschreiten.

Die Gebäudehöhe soll 10,50 m nicht überschreiten (OK Fertigfußboden bis OK Dach). Untergeordnete technische Aufbauten sollen 12,00 m nicht überschreiten.

**3. Flächen für Nebenanlagen**

Nach BayBO genehmigungspflichtige Anlagen sind mit Ausnahme von Terrassen, Stellplätzen und Zufahrten außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

**4. Stellplätze**

Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Befestigung herzurichten und gemäß Stellplatzsatzung vorzuhalten

**5. Die Außenbeleuchtung** soll mit Insekten-schonenden, seitlich und nach oben abgedeckten Leuchtmitteln erfolgen (warmweiße LED oder SE/ST-Lampen).

**6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,**

a. Die Freiflächen sind als Wiese oder als Strauchpflanzung mit heimischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Folgende Arten werden ausgeschlossen: Prunus laurocerasus (Kirschlorbeer), Thuja (alle Arten), Chamaecyparis (Scheinzypressen, alle Arten), Fichten und Tannen (alle Arten).

b. Auf den Freiflächen sind mindestens 5 großkronige, einheimische Laubbäume (Lichttraumprofil min. 4m) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

**7. Festsetzungen zu äußerlichen Einwirkungen**

Nach § 9 (6) BauGB i.V.m. der TA Lärm (hier: Schalltechnischen Orientierungswerten nach DIN 18005-1 Beiblatt 1) werden für das Sondergebiet - als vergleichbare Nutzungskategorie - die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes festgesetzt:

Gebietseinstufung	tags	nachts
Kerngebiete, Dorf- und Mischgebiete	60	50

**8. Sonstige Erschließungserfordernisse**

Die verkehrliche Erschließung soll nur über die vorhandenen Zufahrten erfolgen.

**9. Artenschutz (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)**

Vor einem Gebäudeabbruch sind Begehungen durch fachlich geeignetes Personal erforderlich, bei denen brütende Vogelarten und Fledermäuse untersucht werden. Im Rahmen der Begehung ist ein kurzer Bericht zu erstellen, der der Unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Fällung bzw. des Abbruchs vorzulegen ist. Gegebenenfalls naturschutzrechtliche erforderliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind in enger Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde festzulegen. Evtl. ist eine Einzelfallausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.

**Hinweise**

a) Bodenschutz

Sollten sich im Zuge der Baumaßnahmen konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, dann ist der Verantwortliche nach Art. 1 BayBodSchG verpflichtet, die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg unverzüglich über diesen Sachverhalt zu informieren und ihr die diesbezüglich vorhandenen Unterlagen vorzulegen.

**Verfahrensvermerke**

- Der Stadtrat der Stadt Erlenbach a.Main hat in der Sitzung vom 28.05.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06. April 2020 bis 06. Mai 2020 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06. April 2020 bis 06. Mai 2020 öffentlich ausgelegt.
- Zweite Offenlegung  
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Erlenbach a.Main, den .....

.....  
Bürgermeister

(Siegel)

6. Ausgefertigt

Erlenbach a.Main, den .....

.....

Bürgermeister

(Siegel)

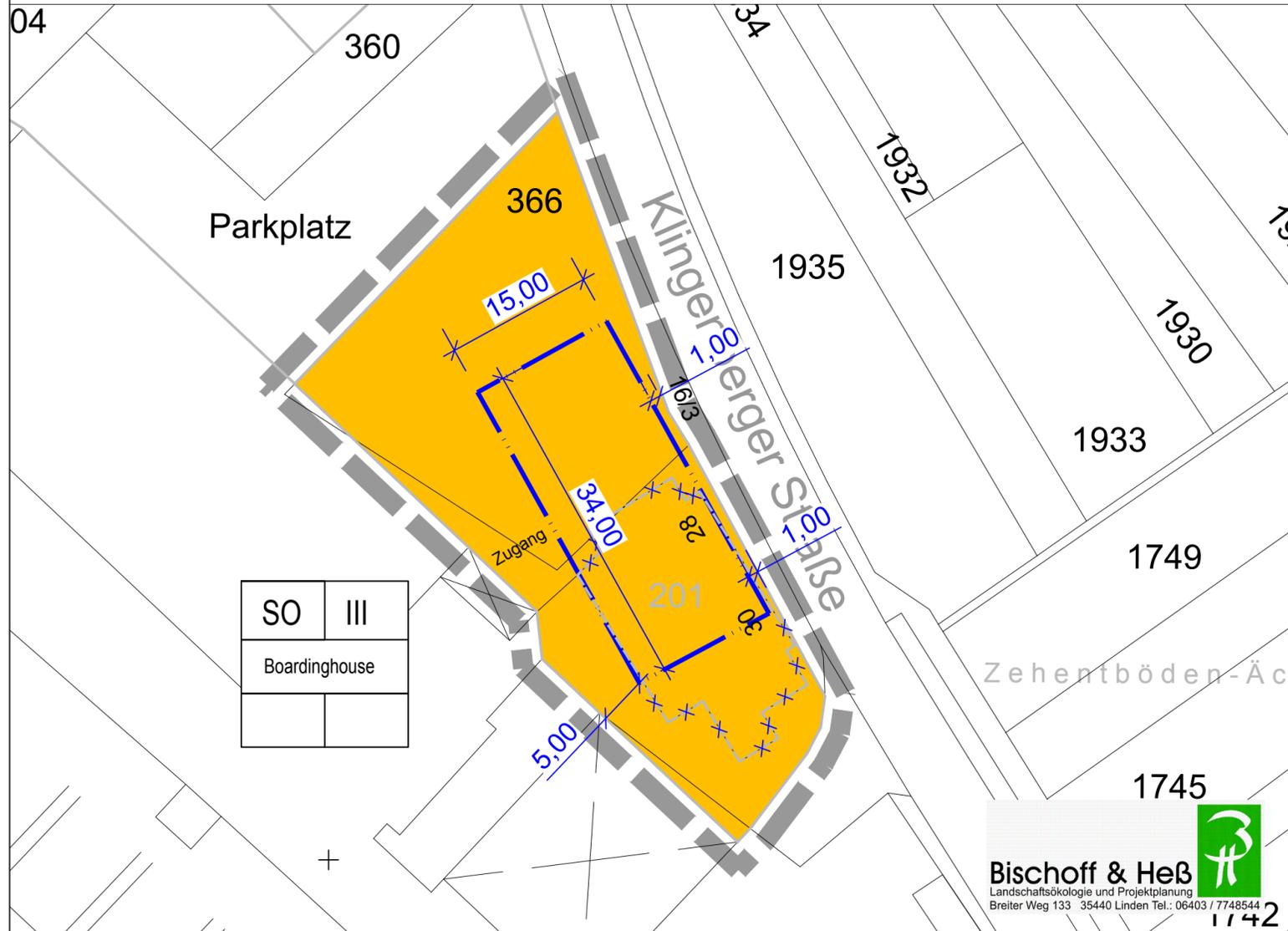
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Erlenbach a.Main, den .....

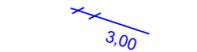
.....

Bürgermeister

(Siegel)



**Legende**

-  Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans
-  Sondergebiet
-  Baugrenze
-  Vermaßung Baugrenze
-  Abriss bestehender Anlagen

**Stadt Erlenbach a. Main**



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Boardinghouse Schiffswerft"**

Entwurf zur 2. Offenlegung  
M 1:500  
Stand 28.09.2020

**Bischoff & Heß**  
Landschaftsökologie und Projektplanung  
Breiter Weg 133 35440 Linden Tel.: 06403 / 7748544