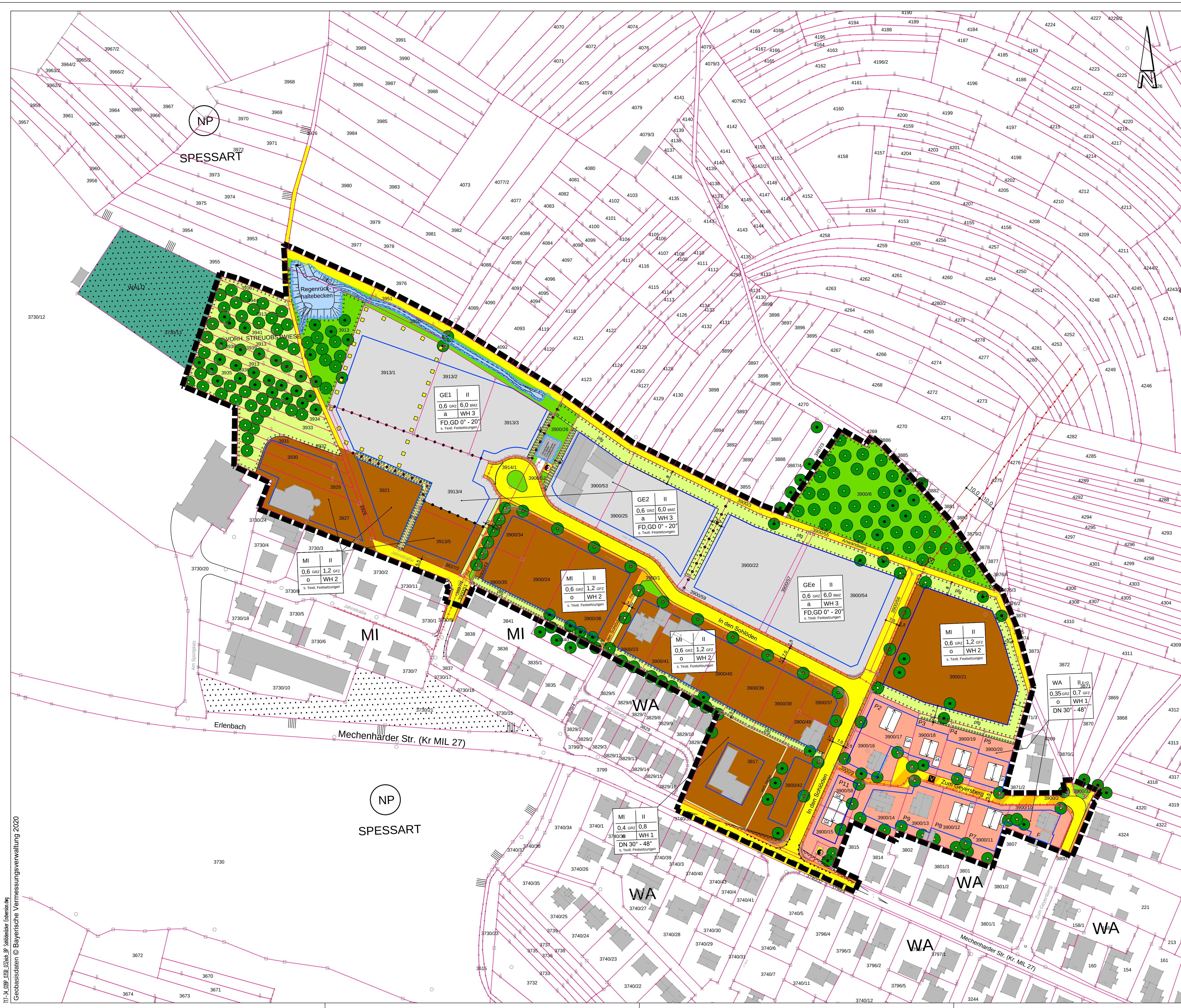




Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- 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)
- Das Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1989 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung zur Neuordnung der Kletterschlammverwertung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- Die Bauabstandsverordnung (BauAVO) neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. 11.2017 (BGBl. I S. 3760)
- Die Planzeichenverordnung vom 18.12.1999 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch § 7 vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 440)
- Das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. Februar 2020 (GVBl. S. 34)
- Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), d. F. vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 117 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

Zeichenerklärung

A. Planzeichen für die Festsetzungen

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

WA	Allgemeines Wohngebiet WA (§ 9 BauNVO)
MI	Mischgebiet MI (§ 8 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
GGe	Eingeschränktes Gewerbegebiet GGe (§ 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 Hauptwasserleitungen (§ 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. 14 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses
	Wasserfläche Entwässerungsmulde, Regenrückhaltebecken

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)

B. Hinweise durch Planzeichen

	vorhandene Gebäude
	Bestehende Grundstücksgrenzen
	Wald

Folgende Planzeichen entfallen:

	Gefweg
	Fahrbahn
	Parkfläche
	Gefweg

Umgrenzung von Flächen für GSt/GGA = Gemeinschaftsstellplätze
GGA = Gemeinschaftsgaragen

Geplante Versorgungsleitungen A = Abwasser, W = Wasser

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

Textteil

C. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

GE Gewerbegebiet GE + GE 2 (§ 8 BauNVO)

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

GGe Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsgelassen 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

WA = WH1 = 5,30 m
MI = WH1 bzw. WH2 = 5,30 m (WH1) 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 Erhöhten nicht mehr zu beachten.

8. Grundstücksentwässerung, Niederschlagswasser

8.4 Minimierung der Flächenversiegelung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. Art. 7 BayBO)

Stellplätze, Zufahrten und Wege sind so auszubauen, dass die Flächenversiegelung auf ein Minimum beschränkt wird.

8.5 Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Geeignete Maßnahmen gegen zufließendes Oberflächenwasser (z.B. Anheben Fußböden, Sperrvorrichtungen o.ä.) sind vom Grundstückseigentümer eigenverantwortlich durchzuführen.
Sämtliche Oberflächenwasser sind über den Regenwasserkanal zu beschleunigen.

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

Es wird auf die weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 04.01.2001 hingewiesen.

9.1 Flächen mit Pflanzgeboten

Die unter Ziffer 9.1 festgesetzten Maßnahmen sind für die "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als flächenhafte Bepflanzung" durchzuführen.

9.3 Randbegrenzung

Die unter Ziffer 9.3 festgesetzten Maßnahmen sind für die "Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft" (Ausgleichsflächen) durchzuführen.

9.6 Freiflächengestaltungspläne

Die Festsetzung wird dahingehend erweitert, dass Freiflächengestaltungspläne sowohl für Gewerbegebiete als auch für Mischgebiete einzureichen sind.

9.7 Sicherheitsabstände bei Baumpflanzungen

Zusätzlich wird festgelegt:
Unterirdische Versorgungsleitungen dürfen nicht überflutet werden und auf einen Schutzzonenbereich bei Gasversorgungsleitungen von 1,0 m beiseite ist zu achten.
Bäume und belaubende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5m zur Trassenachse gepflanzt werden.

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 "Sohlödener" außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
Als Ausgleichsflächen werden die gemeindeeigenen Grundstücke Fl.Nr. 725, 1451/19, 735, 958, 969, 982, 1005, 3988, 4653, 4660, 4692, 4692, 4900 und 4988 festgesetzt.
Größe, Lage, derzeitige Nutzung, gepl. Maßnahmen und Lageplanausschnitt (s. Begründung)

Ausgleichsflächen (gem. § 9 Abs. 1a Satz 2)
Der Gesamtausgleichsbedarf beträgt 19.900 m².
Innerhalb des Geltungsbereiches beträgt die Ausgleichsfläche 11.180 m² (siehe Begründung).
Außerhalb des Geltungsbereiches werden folgende Flurnummern, Gemarkung Mechenhard, mit einer Gesamtfläche von 8.792 m² dem Bebauungsplan "Sohlödener" als Ausgleichsfläche zugeordnet:

Ausgleichsflächennummer	Flurnummer	Fläche in m²
A1	725	258
	1451/19	607
A2	735	590
A3	958	398
A4	969	253
A5	982	734
A6	1005	832
A7	3988	360
A8	4653	1.100
A9	4669	770
A10	4692	770
A11	4902	740
	4900	360
A12	4888	1.020
	Summe:	8.792

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: Zusätzlich wird festgelegt:
Quer- und Seitengiebel: zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer bis 48 °
Garagen: Die Festlegung für Garagen entfällt.

1.2 Drenpöhe
max. 100 cm gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zur Oberkante der konstruktiv erforderlichen Fußplatte

1.3 Dachaufbauten
Dachaufbauten sind ab 35° Hauptdachneigung 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. 1/2 der Gesamtraumhöhe betragen. Bei mehreren Aufbauten dürfen die Summen der Einzellängen 1/2 der Gesamtraumhöhe nicht überschreiten. Giebeln dürfen nicht auf der Außenwand aufgesetzt werden, Blindgiebeln sind unzulässig.
Folgende Festlegung entfällt:
Die lichte Höhe von Dachaufbauten darf 1,20 m (gemessen jeweils Oberkante Sparren) nicht überschreiten. Zulässig sind Dreck-, Giebel-, Schräggiebeln oder Walmdachgiebeln.
Schräggiebeln 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.

Zusätzlich wird festgelegt:
1.4 Quer- und Seitengiebel
Die Breite der Quer- und Seitengiebel wird auf max. 50% der Gesamthauswandlänge festgesetzt.
1.5 Die Anlage von Gründächern auf Putz- und Flachdächern wird empfohlen.

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

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

Zusätzlich wird festgelegt:
8. Genehmigungsverfahren
Das Genehmigungsverfahren für handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben wird gem. Art. 58 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 81 Abs. 2 BayBO ausgeschlossen. Für diese Bauvorhaben im Änderungsbereich ist eine Baugenehmigung zu beantragen.

Hinweise
Zusätzlich wird der Hinweis aufgenommen:
6. Schutz des Bodens
Bodenangehänge sind möglichst gering zu halten. Beim Erdaushub ist der vorhandene Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 12 BBodSchV, Leitfaßen zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauten LAGA M 20 Stand 1997 sowie DpV) maßgeblich und die Abnahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen.

Stadt Erlenbach
Stadtteil Mechenhard
Landkreis Miltenberg

Änderung des Bebauungsplans "Sohlödener" im gesamten Geltungsbereich im Regelverfahren

Nr.	Geändert:	Änderung
1.	23.03.2020	zur öffentlichen Auslegung
2.	01.12.2020	zum Satzungsbeschluss

JOHANN und ECK GbR
Architekten - Ingenieure
63927 Burgstadt, Erlenbach 31A

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 28.09.2017 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbereich 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 17.08.2020 bis 18.09.2020 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 17.08.2020 bis 18.09.2020 öffentlich ausgestellt.

6. Die Stadt Erlenbach hat mit Beschluss des Stadtrats vom 25.03.2021 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.12.2020 als Satzung beschlossen.

Erlenbach, den (Siegel)

(Michael Berninger, 1. Bürgermeister)

7. Ausgefertigt
Erlenbach, den (Siegel)

(Michael Berninger, 1. Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am 15.04.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist somit in Kraft getreten.

Erlenbach, den (Siegel)

(Michael Berninger, 1. Bürgermeister)