

**A RECHTLICHE GRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.8.2020 (BGBl. I S. 1728)  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)  
 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663)

**B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)
  - 1.1. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)  
 Zulässig sind:
    - Handwerks-, Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe
    - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
    - Anlagen für sportliche Zwecke
    - Einzelhandelsbetriebe mit Nahversorgungscharakter (§ 1 (5) BauNVO) bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>
    - Gaststätten
  - 1.2. Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO sind folgende Nutzungen nicht zulässig (auch nicht ausnahmsweise):
    - Tankstellen
    - Bordelle und bordellähnliche Betriebe
    - Vergnügungstätten (Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Wettbüros, Diskotheken und Nachtlokale jeglicher Art, Stripsteaselokale, Swingerclubs, Sexkinos einschließlich Lokale mit Videokabinen, Peep-Shows)
    - Lagerhäuser und Lagerplätze
    - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, auch wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind.
2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff BauNVO)
  - 2.1. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 festgesetzt. Gemäß § 19 (4) BauNVO werden die Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten nicht auf die GRZ angerechnet.
  - 2.2. Die Geschosflächenzahl (GFZ) wird auf 1,2 festgesetzt.
  - 2.3. Die maximale Zahl der Vollgeschosse beträgt zwei (II)
  - 2.4. Die Traufhöhe darf 7,50 m nicht überschreiten (Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut).

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)
  - 3.1. Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Einzelgebäude dürfen eine Gesamtlänge von 50 m nicht überschreiten. Einzelgebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
  - 4.1. Für die Grenz- und Bauwerksabstände gelten die Bestimmungen der BayBO. Der Bestandsschutz bleibt gewahrt, soweit die nachbarlichen Interessen berücksichtigt sind.
5. Verkehr
  - 5.1. Notwendige Stellplätze sind gemäß jeweils geltender Stellplatzsatzung der Stadt Erlenbach auf den Baugrundstücken anzulegen.
6. Geh-, Fahr- u. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
  - 6.1. Die gekennzeichnete Fläche ist mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu Gunsten des östlich angrenzenden Nachbargrundstücks belegt. Die Grundstückszufahrt von der Klingenberger Straße ist gemeinsam zu nutzen.
7. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung von schädlichen Umweltwirkungen (§ 9 (23) BauGB)
  - 7.1. Die Außenbeleuchtung darf nur mit Insekten-schonenden, seitlich und nach oben abgedeckten Leuchtmitteln erfolgen (warmweiße LED oder SE/ST-Lampen).
  - 7.2. Die Verglasung von Fenstern > 1,5 m<sup>2</sup> soll Vogelschutzwirksam ausgeführt werden.
  - 7.3. Spiegelnde Fassaden sind nicht zulässig.

**C BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

8. Genehmigungsverfahren
  - 8.1. 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 ist eine Baugenehmigung zu beantragen.

**D HINWEISE**

- a) Bodenschutz  
 Sollten sich im Zuge von 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.
- b) Bodendenkmäler  
 Werden bei Erdarbeiten Hinweise auf Bodendenkmäler vorgefunden, ist gemäß § 8 BayDSchG unverzüglich das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen. Die Bauarbeiten sind bis auf weiteres einzustellen.
- c) Grundwasser  
 Ist absehbar, dass bei Bauarbeiten Grundwasser aufgeschlossen wird, ist dies dem Landratsamt Miltenberg zuvor mitzuteilen (§49 WHG).

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Stadtrat der Stadt Erlenbach a.Main hat in der Sitzung vom 26.09.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich öffentlich ausgelegt.
4. 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 .....

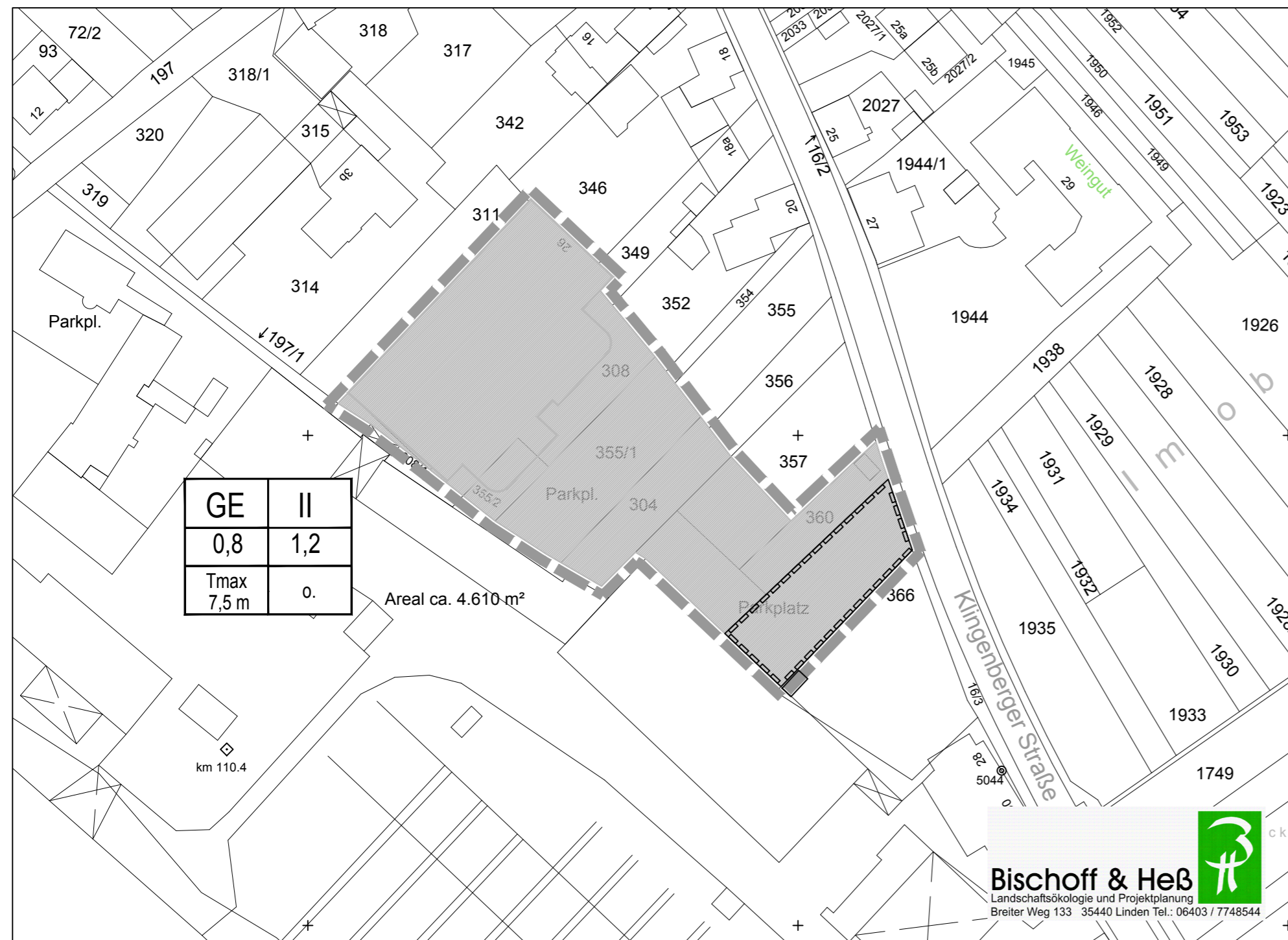
.....  
 Bürgermeister (Siegel)

5. Ausgefertigt  
 Erlenbach a.Main, den .....




.....  
 Bürgermeister (Siegel)

6. 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
-  Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
-  Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

**Erläuterungen zur Nutzungsschablone**

- GE Gewerbegebiet
- II Maximale Anzahl von Vollgeschossen
- 0,8 GRZ (Grundflächenzahl)
- 1,2 GFZ (Geschosflächenzahl)
- Tmax maximale Traufhöhe
- o. offene Bauweise

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

**Stadt Erlenbach a. Main**



**Bebauungsplan  
 "Gewerbegebiet ehemaliges Werftgelände"  
 im Verfahren nach § 13 a BauGB**

Offenlegungsexemplar  
 M 1:1.000  
 Stand 08.04.2021