

A RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)
 Planzeichnungsverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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 Nahversorgungssortiment (§ 1 (5) BauNVO) bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m²
 - Gaststätten
 - 1.2. Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO sind folgende Nutzungen nicht zulässig (auch nicht ausnahmsweise):
 - Tankstellen
 - Bordelle und bordellähnliche Betriebe
 - Vergnügungsstätten (Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Wettbüros, Diskotheken und Nachlokale 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 Baumasse untergeordnet sind.
2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff BauNVO)
 - 2.1. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 festgesetzt.
 - 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 (Geländeoberkante im Bestand 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 m² soll Vogelschutzwirksam ausgeführt werden.
 - 7.3. Spiegelnde Fassaden sind nicht zulässig.
 - 7.4. Stellplätze, Zufahrten und Wege sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist. Im Zuge von Baumaßnahmen an bestehenden Stellplätzen, Zufahren oder Wegen sind diese zu entsiegeln.

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).
- d) Hochwassergefahren
Es wird empfohlen, die Gebäude bis mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- d) Klimawandel
Um den Oberflächenwasserrückhalt und den örtlichen Wärmeausgleich im Siedlungsraum zu fördern, sind mindestens 70 % aller Dachflächen (Haupt- wie Nebengebäude) mit einem mindestens 20 cm starken Aufbau extensiv zu begrünen. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen des Vorhabengenehmigungsverfahrens zu führen.

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 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB 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 28. Mai.2021 bis 28. Juni 2021 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 28. Mai.2021 bis 28. Juni 2021 einschließlich öffentlich ausgelegt.
4. Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 28.10.2021 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Erlenbach a.Main, den

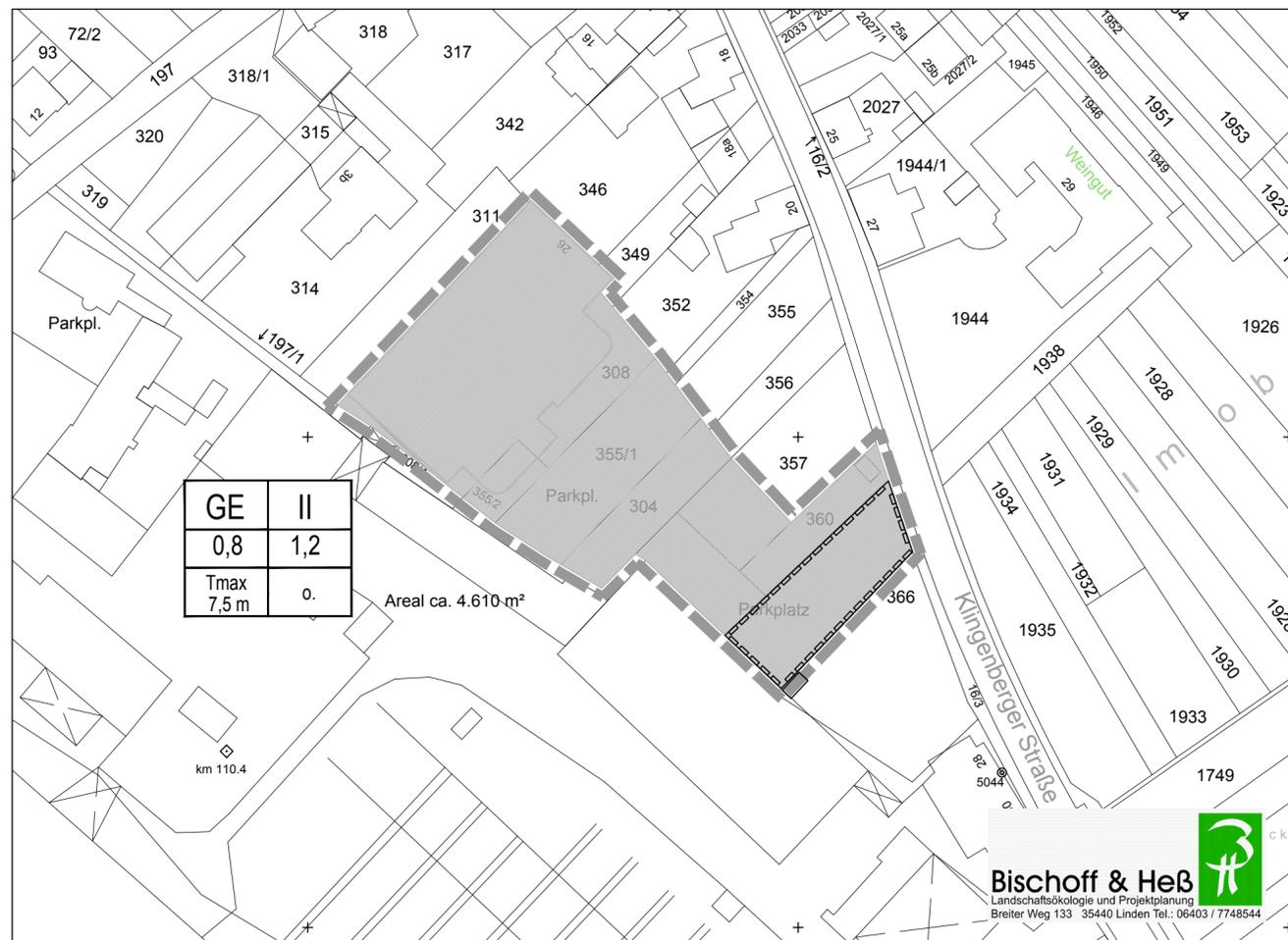
.....
Bürgermeister (Siegel)

5. Ausgefertigt
Erlenbach a.Main, den

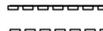
.....
Bürgermeister (Siegel)

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"**

Satzungsexemplar
M 1:1.000
Stand 07.11.2021