

**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)

Planzeichenverordnung 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**

- Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)  
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO werden ausgeschlossen
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)  
I + D (ingeschoßig plus ausgebautes Dach)  
GRZ = 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl  
GFZ = 0,8 maximal zulässige Geschossflächenzahl  
Maximale Bauhöhe = 10 m. Es wird darauf hingewiesen, dass sich aufgrund des Art.6 BayBO geringere zulässige Höhen ergeben können.
- Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr.6 BauGB)  
Es sind maximal 4 Wohneinheiten zulässig

- Flächen für Stellplätze. Garagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)  
In den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen sind Stellplätze und Garagen allgemein zulässig.
- Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)  
Private Nebenanlagen wie Holzhallen, Geräteschuppen, Kleintierställe und Volieren, Pergolen, Gewächshäuser, Wäschetrockenplatz, Abstellplätze für Müllcontainer können auf den von der Straße abgewandten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden. Sie sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

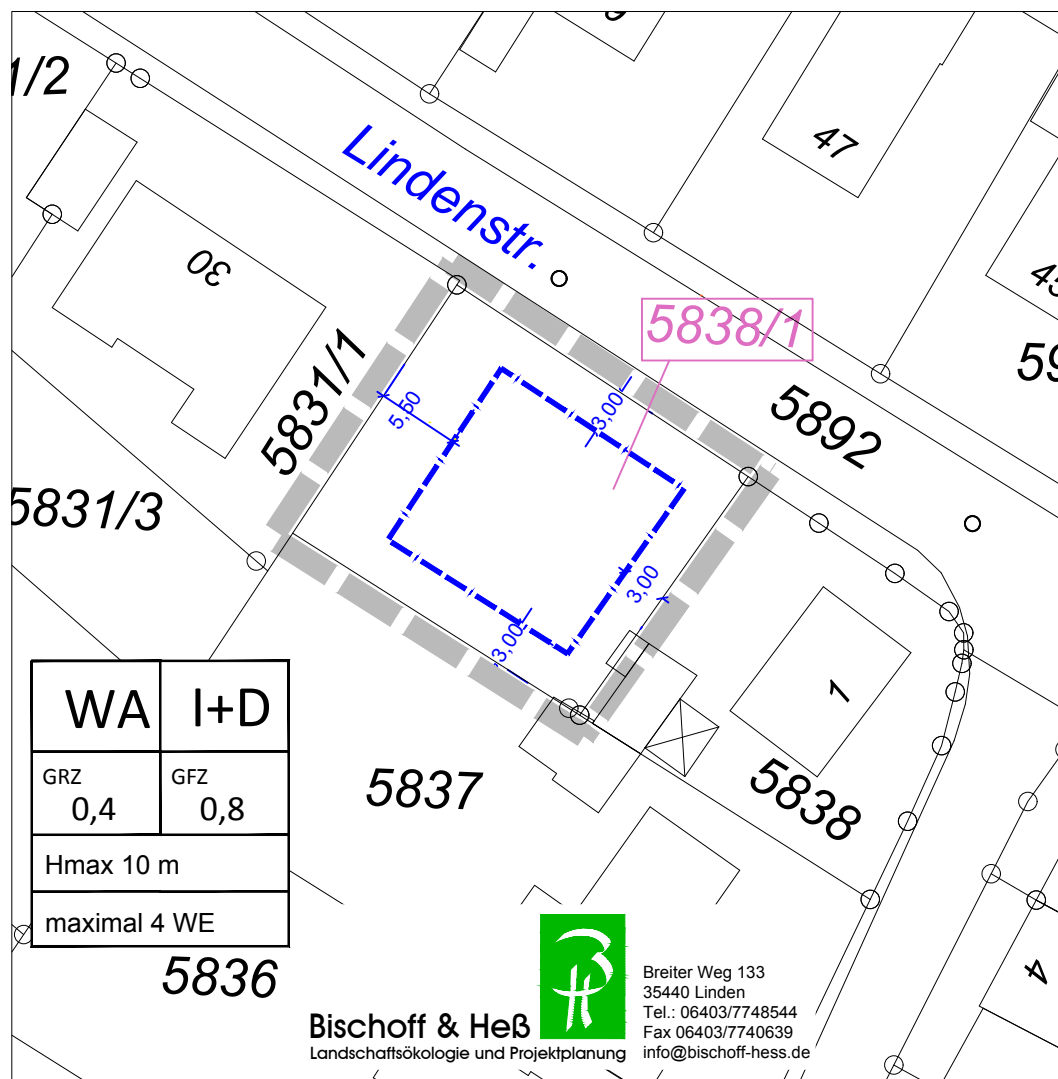
Nach § 91 BayBO wird als Dachform nur Satteldach zugelassen.

**D HINWEISE**

- Unverschmutztes Oberflächenwasser (Dachwasser) sollte nicht über den Kanal abgeleitet, sondern versickert sowie gesammelt und zur Gartenbewässerung verwendet werden.
- Die Zufahrten und Wege auf dem Baugrundstück sind so herzustellen, dass Oberflächenwasser versickern kann.
- Das Gebiet liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone III, welches wasserrechtlich durch das Landratsamt Miltenberg mit Verordnung vom 13.10.2003 festgesetzt wurde. Die Bestimmungen sind einzuhalten.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Stadtrat der Stadt Erlenbach a.Main hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB 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 § 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich beteiligt.
- 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.
- Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.  
Erlenbach a.Main, den .....  
.....  
Bürgermeister (Siegel)
- 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 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**

- Geltungsbereich der Teiländerung
- Baugrenze
- Bemaßung



Auszug aus dem Bebauungsplan "Siedlung"  
Rechtskräftig seit 15.2.2001  
Auszug, ohne Maßstab

**Stadt Erlenbach a. Main**



**4. Änderung des Bebauungsplanes "Siedlung"**

Entwurf zur öffentlichen Auslegung

Maßstab 1:500  
Stand 22.11.2022