

Stadt Erlenbach  
Bahnstraße 26  
63906 Erlenbach  
Landkreis Miltenberg

Bearbeitung durch  
Christian Giebler, M.Sc.  
Wilhelminenstr. 29  
64283 Darmstadt

**Begründung**  
**gem. § 2a Abs. 1 BauGB**  
**zur**

5. Änderung des Bebauungsplanes „Siedlung“  
im Beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

Stand 02.05.2024



Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung, 22.03.24

## Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und allgemeine Ziele der Planung.....	3
1.1 Lage und Umfang des Planungsbereiches.....	3
1.2 Verfahrenswahl.....	5
2. Flächennutzungsplan.....	5
3. Bestehender Bebauungsplan.....	6
4. Festsetzungen des Bebauungsplans.....	7
A Rechtliche Grundlagen.....	7
B Planungsrechtliche Festsetzungen.....	8
C Örtliche Bauvorschriften.....	8
D Hinweise.....	8
4.1 Begründung.....	9
5. Städtebauliche Anforderungen.....	9
5.1 Verkehrserschließung.....	9
5.2 Ver- und Entsorgung.....	9
5.3 Grundwasser.....	9
6. Umwelt- und Naturschutz.....	10
7. Auswirkungen der Planung.....	10

## 1. Anlass und allgemeine Ziele der Planung

Die Stadt Erlenbach am Main beabsichtigt, den Bebauungsplan „Siedlung“ aus dem Jahr 2001 zu ändern, um eine städtebauliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Dies soll durch die Schließung einer Baulücke auf einem Einzelgrundstück an dem Dr.-Strube-Platz umgesetzt werden. Das vorliegende Grundstück ist voll erschlossen und befindet sich im Siedlungsbereich.

Nach § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen.

Ziel der Planung ist die Entwicklung von zentralem und bezahlbarem Wohnraum in der Stadt Erlenbach am Main. Bei der Planung von neuem Wohnraum sollte der Klimaschutz nicht nur in der energieeffizienten Gestaltung der Gebäude eine zentrale Rolle spielen, sondern auch bei der Nutzung von Grund und Boden. Demnach soll bei diesem Bauvorhaben mittels einer kompakten Bauweise ein höheres Maß der baulichen Nutzung auf den bereits erschlossenen Grundstücksflächen realisiert werden, um mittels Nachverdichtung im Stadtgebiet neue Wohnräume zu schaffen, anstelle der Versiegelung und Inanspruchnahme von bislang unbebauten bzw. unbesiedelten Flächen. Dazu soll das Bestandsgrundstück (Flurstück 7155/2) im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans geteilt werden, sodass im rückwertigen Grundstücksteil ein neues Baufenster entsteht. Die Stadt Erlenbach ist bemüht, im Rahmen der Innenentwicklung Baurecht zu schaffen und ändert daher bestehende Bebauungspläne. Das neu entstehende Grundstück ist in untenstehender Abbildung 1 mit roter Umrandung dargestellt, in welchem der Neubau eines Doppelhauses mit den Außenmaßen 12,21 m x 10,34 m geplant ist. Dafür soll die bestehende Garage in diesem Bereich zurückgebaut werden. Zudem ist geplant, das Doppelhaus nachhaltig und mit einer hohen Energieeffizienz (mindestens KfW 55-Standard) zu errichten. Dies beinhaltet u.a. die Wärmeversorgung mit einer Luftwärmepumpe und die Nutzung eines hohen Dämmstandards (Dach, Bodenplatte, Fassade, Fenster). Die Grundrisse der Doppelhaushälften sind mit einer Wohnfläche von je 141 m<sup>2</sup> so konzipiert, dass sie sich insbesondere für Familien mit Kindern optimal eignen.

### 1.1 Lage und Umfang des Planungsbereiches

Der Planungsbereich befindet sich im nordwestlichen Bereich der Gemarkung Erlenbach a. Main an dem Dr.-Strube-Platz und umfasst den südlichen Teil des Flurstücks 7155/2. Zudem beläuft sich die Größe des Planungsbereiches auf ca. 420 m<sup>2</sup>.

Der betrachtete Bereich liegt inmitten eines durch Ein- und Mehrfamilienhausbebauung geprägten Wohngebietes. Einkaufsmöglichkeiten für die Nahversorgung sowie die Möglichkeit zur Ausübung zahlreicher Freizeitaktivitäten befinden sich im Kern der Stadt östlich des betreffenden Grundstücks. Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks liegt mit den vorhandenen gebietsbegrenzenden Straßen „Am Aurain“ und „Dr.-Strube-Platz“ fest und ist durch das bestehende Straßennetz gesichert. Verkehrstechnisch ist der Bereich über die Waldstraße an die Mainhausener Straße sowie die Liebigstraße angebunden. An den öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet durch eine in etwa 700 m Entfernung liegende Bushaltestelle sowie einen in etwa 1 km entfernten Bahnhofsteilpunkt angeschlossen. Aktuell ist der rückwärtige (südliche) Teil des Grundstücks mit einer Garage bebaut und wird als Garten des Bestandshauses am Aurain 22 genutzt. Die geplante Bebauung mit zwei Vollgeschossen und Dachgeschoss würde sich sowohl zu dem Bestandshaus als auch zu der Nachbarbebauung Dr.-Strube-Platz 5a-5c perfekt einpflegen.



Abbildung 1: Lage des Plangebiets



Abbildung 2: Luftbild

## 1.2 Verfahrenswahl

Der Stadtrat Erlenbach a. Main hat in der Sitzung vom 28.02.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Ein Bebauungsplan kann gem. § 13a BauGB für die Wiedernutzbarbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Hierzu müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- das Plangebiet liegt im baulichen Innenbereich
- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>
- es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG
- es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind

Da diese Voraussetzungen erfüllt sind und das Grundstück überdies bereits baulich genutzt wird, bestehen keine Bedenken bei der Wahl des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB.

**Somit entfallen die Umweltprüfung und der Umweltbericht sowie die frühzeitige Beteiligung.**

## 2. Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2019 stellt den Planungsbereich als Wohnbaufläche (W) dar. Eine weitere Nutzung als Allgemeines Wohngebiet im Planungsbereich verursacht somit keinen Konflikt zu der übergeordneten Planung der Stadt Erlenbach a. Main. Demnach ist keine Anpassung des Flächennutzungsplans notwendig.

### 3. Bestehender Bebauungsplan



Abbildung 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Siedlung" mit Lage des Plangebiets (ohne Maßstab)

<p><b>B. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB</b></p> <p>1. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB GRZ = 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl GFZ = 0,8 maximal zulässige Geschossflächenzahl</p> <p>2. Zahl der Wohneinheiten In den Teilbereichen "A" maximal 4 Wohneinheiten pro Grundstück</p> <p>3. Flächen für Stellplätze, Garagen In den überbaubaren und nichtüberbaubaren Flächen sind Stellplätze und Garagen nach Art. 7 (4) BayBO allgemein zulässig.</p> <p>4. Nebenanlagen Private Nebenanlagen, wie Holzhallen, Geräteschuppen, Kleintierställe und Volieren, Pergolen, Gewächshäuser, Wäschetrockenplatz, Abstellplätze für Müllcontainer (gem. Art. 63 BayBO) können auf den von der Straße abgewandten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden.</p> <p>5. Zulassung von Bebauung außerhalb der Baugrenzen ist im Rahmen eines eigenen vorhabensbezogenen Bebauungsplans gegebenenfalls möglich.</p> <p><b>C. Hinweise</b></p> <p>1. Unverschmutztes Oberflächenwasser (Dachwasser) sollte nicht über den Kanal abgeleitet werden, sondern versickert sowie gesammelt und zur Gartenbewässerung verwendet werden.</p> <p>2. Die Zufahrten/Wege auf dem Baugrundstück sind so herzustellen, daß Oberflächenwasser versickern kann (z.B. Rasenmoor, Rasengittersteine).</p> <p>3. Zum aktiven Schallschutz für das Grundstück Fl.-Nr. 5919 (Lindenstr.79) wird darauf hingewiesen, dass der Grundstückseigentümer sich selbst gegen Lärmbelästigung schützen muss für den Fall eines direkten Ausbaus an die benachbarte Schreinerei (Fl.-Nr. 5918, Lindenstr.81)</p>
---

Abbildung 4: Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans "Siedlung"

## 4. Festsetzungen des Bebauungsplans

### A Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert

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)

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die gem. § 4 Abs. 3 Ziff. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

## B Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)  
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO werden ausgeschlossen
2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)  
GRZ = 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl  
GFZ = 0,8 maximal zulässige Geschossflächenzahl  
Zahl der Vollgeschosse = II  
Maximale Wandhöhe = 11 m. Es wird darauf hingewiesen, dass sich aufgrund des Art. 6 BayBO geringere zulässige Höhen ergeben können.
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)  
Offene Bauweise  
Haustyp E+D (nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig)
4. Flächen für Stellplätze und Garagen (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)  
In den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen sind Stellplätze und Garagen nach Art. 7 (4) BayBO allgemein zulässig
5. Nebenanlagen (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)  
Private Nebenanlagen wie Holzhallen, Geräteschuppen, Kleintierställe und Volieren, Pergolen, Gewächshäuser, Wäschetrockenplatz, Abstellplätze für Müllcontainer (gem. Art. 63 BayBO) können auf den von der Straße abgewandten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden. Sie sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
6. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Siedlung“ vom 16.02.2001.

## C Örtliche Bauvorschriften

Nach Art. 81 Abs. 1 BayBO wird als Dachform nur Satteldach zugelassen. Die zulässige Dachneigung beträgt 35°.

## D Hinweise

1. Unverschmutztes Oberflächenwasser (Dachwasser) sollte nicht über den Kanal abgeleitet, sondern versickert sowie gesammelt und zur Gartenbewässerung verwendet werden.
2. Die Zufahrten und Wege auf dem Baugrundstück sind so herzustellen, dass Oberflächenwasser versickern kann.
3. 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. Im Zuge des Bauantrags ist gemäß gültiger Schutzgebietsverordnung eine gesonderte wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.
4. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.



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

### 4.1 Begründung

Die Festsetzungen orientieren sich an den bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Siedlung“ aus dem Jahr 2001. Die Festsetzungen werden aufgrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes übernommen. Weitere Differenzierungen für das Grundstück ergeben sich aus städtebaulicher Sicht nicht.

Die Übernahme gilt auch für die zeichnerischen Festsetzungen.

Hinsichtlich der Abstandsflächen ist die BayBO maßgeblich.

## 5. Städtebauliche Anforderungen

### 5.1 Verkehrserschließung

Der Planungsbereich ist vollständig über den Dr.-Strube-Platz erschlossen. Zudem sind zwei Stellplätze je Wohneinheit vorgesehen, sodass die Planung ebenfalls die in der Stellplatzordnung der Stadt Erlenbach a. Main vorgesehene Stellplatzanzahl je Wohneinheit einhält.

### 5.2 Ver- und Entsorgung

Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, ist die Wasser- und Stromversorgung sowie die Abwasserbeseitigung des Plangebiets über entsprechende Leitungstrassen in der Straße „Am Aurain“ gewährleistet. Bezüglich des Regenwassers ist eine Festsetzung enthalten. Die Wärmeversorgung wird über eine Luftwärmepumpe realisiert, daher ist kein Anschluss an das städtische Gasnetz notwendig. Die Trassenverlegung zum betreffenden Grundstück kann über eine Grunddienstbarkeit des Bestandsgrundstücks Am Aurain 22 realisiert werden.

### 5.3 Grundwasser

Ist absehbar, dass bei den Bauarbeiten Grundwasser aufgeschlossen wird, ist dies dem Landratsamt Miltenberg zuvor mitzuteilen (§ 49 WHG).

## 6. Umwelt- und Naturschutz

Bei Verfahren nach § 13a BauGB entfällt der Umweltbericht. Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als zulässig. Durch das Vorhaben wird nur unwesentlich in Natur und Landschaft bzw. das Ortsbild eingegriffen. Es werden ausschließlich gärtnerisch genutzte Flächen (vorwiegend Rasen, Abstands- und Ziergrün) in Anspruch genommen. Es liegen keine Hinweise oder Verdachtsmomente für das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten vor.

## 7. Auswirkungen der Planung

Die Planung hat keine erkennbaren Beeinträchtigungen der Siedlungsstruktur oder des Verkehrs zur Folge. Des Weiteren sind nachbarrechtliche Konflikte nicht erkennbar. Vergleichbare Planungen wurden innerhalb des Bebauungsplans „Siedlung“ bereits mehrfach genehmigt und umgesetzt, ohne den Gebietscharakter in einer Weise wesentlich zu ändern.

Aufgestellt nach Angaben  
der Stadt Erlenbach a. Main

Für die Stadt Erlenbach a. Main

M. Sc. Christian Giebler

Christoph Becker  
Erster Bürgermeister