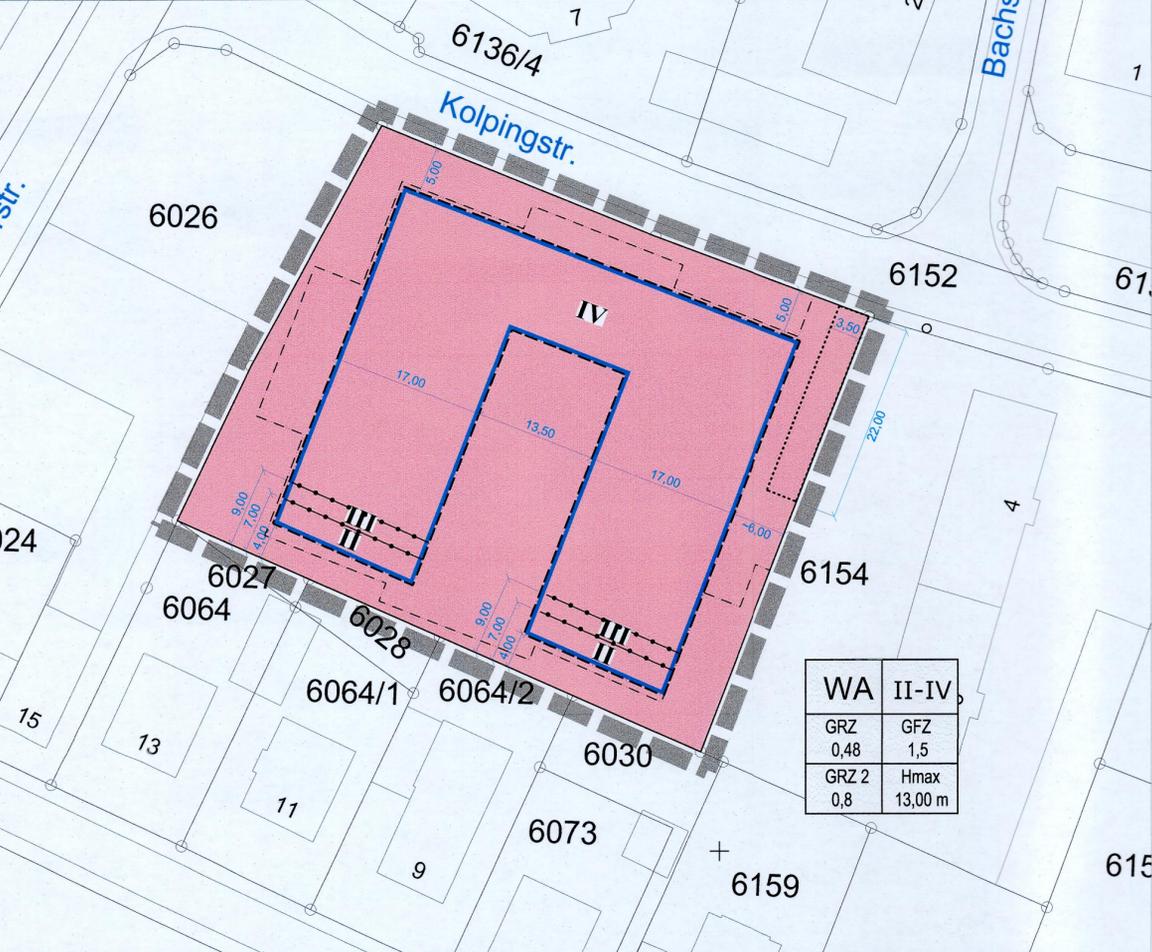
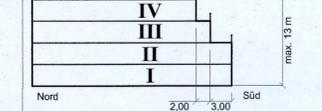


A RECHTLICHE GRUNDLAGEN
 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 G des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. 394)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257)
 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
 1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)
 1.1. Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
 Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff BauNVO)
 2.1. Die Grundflächenzahl (GRZ 1) wird auf 0,48 festgesetzt.
 2.2. Es wird eine zweite Grundflächenzahl (GRZ 2) festgesetzt. Diese beschreibt den Flächenanteil der maximal - also inklusive Stellplätze und unterbaute Fläche - in Anspruch genommen werden darf. Die GRZ 2 wird auf 0,8 festgesetzt. (§ 16 (5) i.V.M § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)
 2.3. Die Geschosflächenzahl (GFZ) wird auf 1,5 festgesetzt.
 2.4. Die maximale Zahl der Vollgeschosse beträgt gemäß Eintrag in der Planzeichnung vier (IV), drei (III) und zwei (II). Die jeweilige Fläche ist durch die Grenzen unterschiedlicher Nutzungen getrennt und vermaßt.
 2.5. Die Gebäudehöhe darf 13,00 m nicht überschreiten (Geländeoberkante im Bestand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut). Dies gilt nicht für notwendige technische Dachaufbauten (Kamine, Antennen etc.)
 2.6. Folgender Systemschnitt ist Bestandteil der Festsetzungen



WA	II-IV
GRZ 0,48	GFZ 1,5
GRZ 2 0,8	Hmax 13,00 m

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)
- 3.1. Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Einzelgebäude dürfen durch Gebäudeteile miteinander verbunden werden. Eine Gesamtlänge von 50 m darf nicht überschritten werden. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
 - 4.1. Die Flächen für die Hauptnutzung sind mit Baugrenzen gekennzeichnet.
 - 4.2. Für die Grenz- und Bauwerksabstände gelten die Bestimmungen der BayBO, mit folgender Ausnahme:
 - 4.3. Balkone und Terrassen bis zu einer Tiefe von 1,50 m dürfen die Baugrenzen auf einer Länge von maximal der Hälfte der Außenwandbreite überschreiten, soweit die nach BayBO zu ermittelnden Abstände vom Nachbargrundstück eingehalten werden.
 - 4.4. Die Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - 4.5. Die Fläche für die Rampe der Zufahrt zur Tiefgarage ist zeichnerisch durch Strichlinie gekennzeichnet. In Abweichung von Art. 6 Nr. 7 Satz 2 der BayBO darf die Länge der die Abstandsflächentiefe der Rampe zur Tiefgarage gegenüber den Grundstücksgrenzen 22 m betragen, soweit die bauliche Höhe 1,20 m nicht überschreitet. (vgl. auch § 9 (1) Nr. 2a BauGB)
 - 4.6. Notwendige Stellplätze sind gemäß geltender Stellplatzsatzung der Stadt Erlenbach auf den Baugrundstücken anzulegen.
 - 4.7. In den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen sind Stellplätze allgemein zulässig.
 - 4.8. Garagen sind nicht zulässig.
 - 4.9. Tiefgaragen sind in den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen zulässig. Für die unter der Geländeoberfläche hergestellten TGA ist Grenzbebauung zulässig. Die Flächen der TGA sind gemäß § 21 a Abs. 5 nicht auf die zulässige Geschosflächenanzahl anzurechnen.
5. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung von schädlichen Umweltwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 - 5.1. Die Außenbeleuchtung darf nur mit Insekten-schonenden, seitlich und nach oben abgedeckten Leuchtmitteln erfolgen (warmweiße LED oder SE/ST-Lampen).
 - 5.2. Die Verglasung von Fenstern > 1,5 m² soll Vogelschutzwirksam ausgeführt werden.
 - 5.3. Spiegelnde Fassaden sind nicht zulässig

- 6.4. Stellplätze, Zufahrten und Wege (ohne solche über unterbauten Flächen) sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.
- 6.5. Soweit die Baugrundverhältnisse es zulassen, ist das Niederschlagswasser versickerungsfähigen Zwischenspeichern zuzuführen und gedrosselt an die Kanalisation abzugeben. Der Nachweis hat im Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen. (vgl. auch § 55 WHG)
- 6.6. Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschoßes wird zum Schutz vor eindringendem Wasser 25 cm über der der Fahrbahnoberkante festgesetzt.
- 6.7. Tiefgaranzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
7. Bepflanzung (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)
 - 7.1. Zwischen den Stellflächen auf der Seite der Kolpingstraße sind 5 hochstämmige Laubbäume mit mittlerer Kronenentwicklung zu pflanzen soweit abwassertechnische Belange nicht entgegenstehen.

- C BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
8. Zulässige Dachformen
 - 8.1. Flachdach bzw. flach geneigtes Dach bis max 5°
 - 8.2. 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.
 9. Gestaltung
 - 9.1. Sicherheitseinrichtungen auf den Laubengängen über dem 2. und 3. Obergeschoss sind in Form von durchblickbaren Geländern anzulegen.
 - 9.2. Durchgehende Außenwände sind ab einer Lauflänge von 10 m - auch solche mit Fenstern - durch vertikale Gestaltungselemente optisch zu gliedern.
 - 9.3. Werbeanlagen sind unzulässig.

- PLANZEICHENERKLÄRUNG**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung
- GRZ 0,48 Grundflächenzahl, als Höchstmaß [16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO]
- GRZ 2 0,8 max. Überschreitung der GFZ für Nebenanlagen und Stellplätze
- GFZ 1,5 Geschosflächenzahl
- II, III, IV Zahl der zulässigen Vollgeschosse [16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO]
- H max. 13,00 m maximale Gebäudehöhe über Bezugshöhe [16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO] (Bezugshöhe = Gebäudemitte über Kolpingstraße)
- — — — — Baugrenzen [§ 23 Abs. 3 BauNVO]
- - - - - Baugrenze Tiefgarage
- Fläche für die Zufahrt zur Tiefgarage
- ▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- → → → Grenze unterschiedlicher Nutzungen

- 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) Naturschutz
 Die Entfernung von Gehölzen ist nur im Zeitraum vom 1.10. bis zum 28.2. eines Jahres zulässig.
- e) Genehmigungsfreistellung
 Eine Genehmigungsfreistellung ist nicht garantiert. Auf die Frist nach Art. 58 Absatz 2 Satz 5 der BayBO wird hingewiesen.
- f) Bodenschutz
 Mutterboden ist grundsätzlich getrennt auszuheben und in nutzbarem Zustand zu erhalten. Nicht zum Wiedereinbau vorgesehener Mutterboden ist ordnungsgemäß zu verwerten.
- g) Wasserschutzgebiet
 Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III des WSG für die Brunnen 1 und 2 des der Stadt Erlenbach a.Main. Die Ge- und Verbote der Schutzverordnung sind zu beachten.
- h) Zisternen
 Anfallendes Regenwasser soll nach Möglichkeit gesammelt und für die Bewässerung von Grünanlagen und/oder als Brauchwasser genutzt werden. Dazu gehört auch eine Nutzung als Löschwasserspeicher.
- i) Städtebauliche Verträge
 Zu diesem Bebauungsplan gehören zu beachtende städtebauliche Verträge.

- VERFAHRENSVERMERKE**
1. Der Stadtrat der Stadt Erlenbach a.Main hat in der Sitzung vom 27.06.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.11.2024 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 11.11.2024 bis 12.12.2024 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 11.11.2024 bis 12.12.2024 einschließlich öffentlich ausgelegt.
 4. Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 27.03.2025 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
 Erlenbach a.Main, den ... 0.9. April 2025

[Signature]
 Bürgermeister

[Signature]
 Bürgermeister

5. Ausgefertigt
 Erlenbach a.Main, den ... 0.9. April 2025
6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 10.04.25 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 ... 1.0. April 2025

[Signature]
 Bürgermeister



Stadt Erlenbach a. Main

**Bebauungsplan
 "Westlich der Bahnlinie"
 11. Änderung**

Satzungsexemplar
 M 1:500
 Stand 03.02.2025