

STADT ERLENBACH A. MAIN

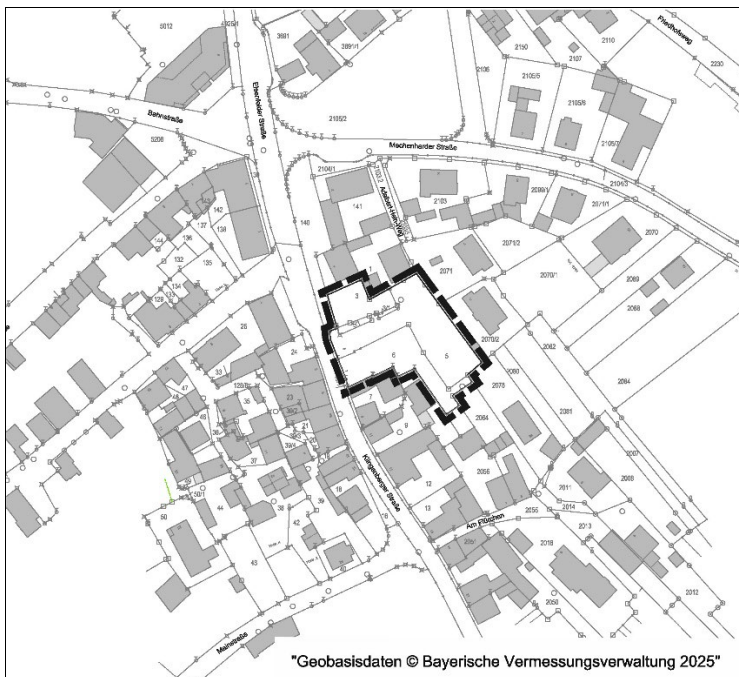
LANDKREIS MILTENBERG

BEBAUUNGSPLAN

STRASSENBÄCKER

Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch
Bebauungsplan der Innenentwicklung

BEGRÜNDUNG



Ausgearbeitet:

BAUATELIER RICHTER-SCHÄFFNER
Dipl. - Ing. (FH) Christine Richter, Architektin
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Fassung: 24.04.2025
Stand: Satzung und Inkrafttreten

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
BEGRÜNDUNG	
1. Anlass, Ziele und Zweck der Änderungsplanung	4
2. Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB	6
3. Plangebiet	8
3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich	
3.2 Verkehrserschließung	
4. Übergeordnete Planungsvorgaben	9
4.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan	
4.2 Flächennutzungsplan	
5. Bestand	12
Fotodokumentation zum Bestand im Bebauungsplangebiet	
6. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Bebaubarkeit	14
6.1 Art der baulichen Nutzung	
6.2 Maß der baulichen Nutzung	
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	
6.4 Flächen für Tiefgarage und Gemeinschaftsanlagen	
7. Verkehrliche Erschließung und Stellplätze	16
8. Ver- und Entsorgung	17
9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	17
10. Natur und Umwelt	18
10.1 Umweltbelange	
10.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
10.2.1 Freiflächengestaltung und Freiflächengestaltungsplan	
10.2.2 Regenwasserbewirtschaftung	
10.3 Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Schäden durch Starkregen	
10.4 Solare Strahlenergie	
10.5 Pflanzgebote und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen	
11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	21
11.1 Abstandsflächen	
11.2 Einfriedungen	21
11.3 Gärtnerische Gestaltung der Frei- und Gartenflächen	
12. Hinweise	21
13. Flächenbilanz	23
14. Förmlicher Verfahrensablauf	24

VERFAHREN

- I. Der Stadtrat der Stadt Erlenbach a. Main beschließt in seiner Sitzung vom 28.07.2022 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Straßenbäcker“.
- II. Der Stadtrat billigt in seiner Sitzung vom 16.05.2024 den vorliegenden Vorentwurf und ordnet das weitere Verfahren an.
- III. Die Öffentlichkeit kann sich gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nummer 2 BauGB in der Zeit vom 15.11.2024 bis 29.11.2024 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten lassen und äußern.
- IV. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.02.2025 bis einschließlich 17.03.2025.
- V. Behandlung der Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren, Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB und Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Straßenbäcker“ id.F. vom 24.04.2025 in der Sitzung des Stadtrates am 22.05.2025.
- VI. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 Abs. 3 BauGB am 12.06.2025.

Anhänge

- 1 Auszug aus dem Sitzungsprotokoll des Stadtrates vom 28.07.2022
- 2 Auszug aus dem Sitzungsprotokoll des Stadtrates vom 16.05.2024
- 3 Auszug aus dem Sitzungsprotokoll des Stadtrates vom 22.05.2025

BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG

Aufgrund der Vorgaben zur deutlichen und dauerhaften Senkung des Flächenverbrauchs hat sich eine veränderte Betrachtungsweise zur Flächeninanspruchnahme zu Siedlungs- und Verkehrszwecken ergeben. Um Flächen im Außenbereich zu schonen, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, wie z.B. Brachflächen und leerstehende Bausubstanz sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. Dies ist auch vor dem Hintergrund des demographischen Wandels von Bedeutung für funktionsfähige und attraktive Innenstädte und Ortskerne. Die vorrangige Innenentwicklung ist für eine kompakte Siedlungsentwicklung notwendig.

Bayern ist als Wohnstandort ein wachsendes Land. Die verschärfende Wohnraumknappheit ist eine Frage unserer Stadt. Der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum muss gedeckt werden, ohne die Bemühungen um eine Reduzierung des Flächenverbrauchs zu gefährden.

Die Stadt Erlenbach hat es sich zur Aufgabe gemacht, durch gezielten Ankauf verfügbarer und sinnvoll entwickelbarer Grundstücke im Stadtkern attraktiven und nachhaltigen Wohnungsbau zu ermöglichen.

So hat die Stadt Erlenbach die Anwesen Klingenger Straße 5 + 7, Flurstücke Nr. 5 und 6 erworben und anschließend an die STADTBAU Erlenbach a. Main GmbH veräußert. Ziel ist es, dort – nach Parzellenverschmelzung – familien- und generationengerechte Wohnungen zu realisieren. Flächeneffizienz und standortangepasste Dichte sollen dazu beitragen, an dieser Stelle auch bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können.

Für den Bereich Klingenger Straße 5 – 7 „Straßenbäcker“ liegt ein städtebauliches Entwicklungskonzept vor (Bearbeitung: TROPP PLAN, Dipl.-Ing. Rainer Tropp, Aschaffenburg; Juli 2021).

Die Gebäude (Wohn- und ehem. Bäckereigebäude) waren in ihrer Bausubstanz nicht mehr wirtschaftlich entwickelbar und wurden zwischenzeitlich abgebrochen. Die nördlich gelegenen städtischen Grundstücke Fl.Nr. 3 und 3/1 werden in die Planung einbezogen.

Das Konzept sieht eine Wohnanlage aus zwei getrennten Baukörpern vor, die rechtwinklig einen gemeinsamen Innenhof bilden. Die drei- bis viergeschossigen Gebäudeteile orientieren sich in ihrem Maßstab, Höhenentwicklung und Nutzung an der umgebenden neuzeitlichen Bebauung.

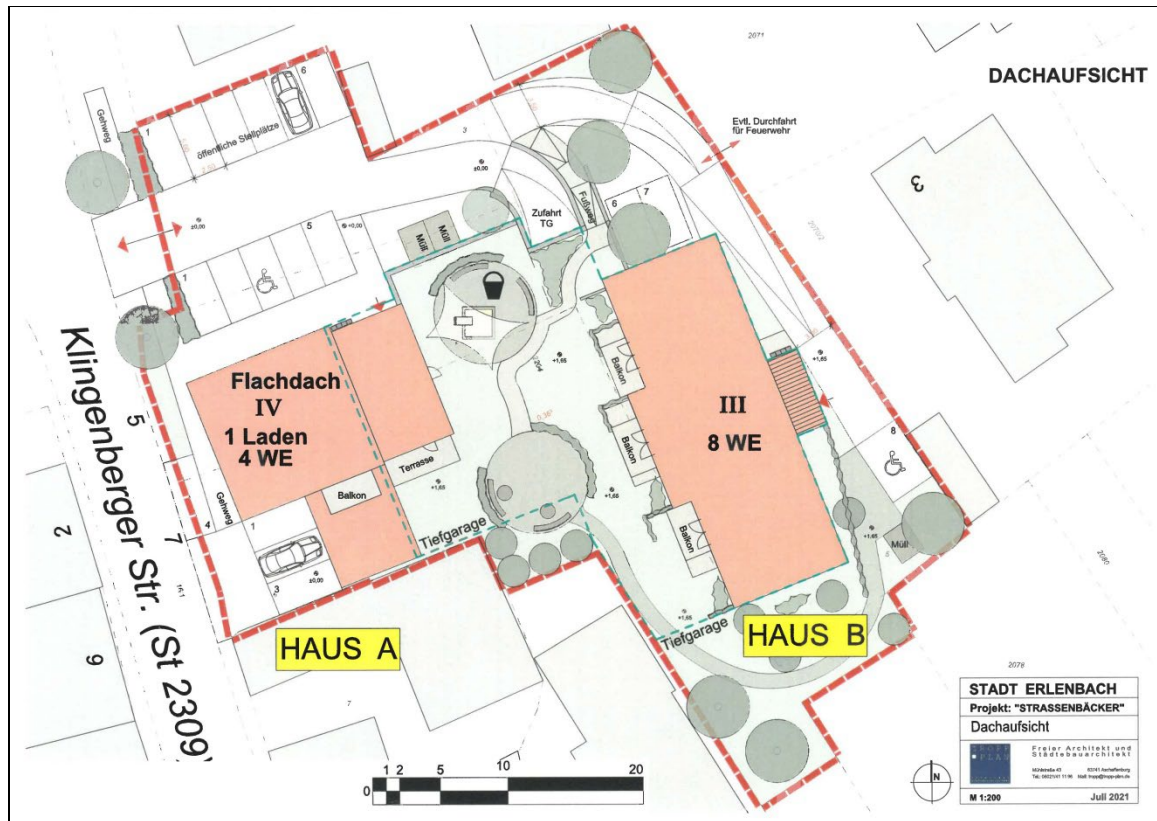
Ein zur Klingenger Straße ausgerichteter viergeschossiger Gebäudetrakt soll den Straßen- und Platzraum nach Süden hin abschließen im Sinne eines Torhauses.

Die neue Bebauung springt um ca. 4,00 m von der ehemaligen Bebauungskante zurück. Ein eingeschossiger zurückgesetzter Gebäudeteil stellt die Verbindung zu der südlich angrenzenden zweigeschossigen Bestandsbebauung her und schottet zugleich den Innenhof vor Verkehrslärm ab.

Der Komplex ruht auf einer ½-geschossig vertieften Garagenebene, die von Norden her erschlossen wird. Im Erdgeschoss des Gebäudes an der Klingenger Straße soll eine Ladenfläche mit Nebenräumen entstehen. In den weiteren Geschossen sowie in dem rückwärtigen Baukörper sind Wohnungen unterschiedlicher Größe darstellbar. Der gemeinsame begrünte Innenhof soll als Aufenthalts- und Kinderspielort dienen.

Zur Umsetzung der geplanten städtebaulichen Entwicklung des Areals hat der Stadtrat der Stadt Erlenbach a. Main in seiner Sitzung am 28.07.2022 den Beschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Straßenbäcker“ gefasst. Das Aufstellungsverfahren soll unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a – Bebauungsplan der Innenentwicklung – durchgeführt werden.

Die nachfolgenden Abbildungen 1 und 2 beziehen sich auf das städtebauliche Entwicklungskonzept (TROPP PLAN).



2. BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG

nach § 13a Baugesetzbuch

Das Plangebiet umfasst Grundstücke in einer gewachsenen Ortsstruktur. Nach Abbruch der vorhandenen Gebäudesubstanz soll auf der Fläche nachhaltiger Wohnungsbau entwickelt werden. Mit der Wiedernutzbarmachung beinhaltet die Zielsetzung der Planung „Maßnahmen der Innenentwicklung“ im Sinne des § 13a BauGB.

Das Baugesetzbuch führt hierzu aus:

„Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Bau-nutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder

2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die in einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO:

Urbanes Gebiet - MU	1.700,00 m ²
Grundflächenzahl 0,9	

Zulässige Grundfläche gesamt	1.530,00 m²
-------------------------------------	-------------------------------

Die zulässige Grundfläche unterschreitet mit 1.530,00 m² deutlich die zulässige Obergrenze von 20.000 m² Grundfläche (Schwellenwert des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB).

Im vorliegenden Fall befindet sich im Hinblick auf den sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang kein weiterer Bebauungsplan in direkter Umgebung im Aufstellungsverfahren.

Vor dem Hintergrund der Ausweisung als Urbanes Gebiet mit der vorliegenden Flächengröße liegt keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht vor.

Es werden keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) – erkannt.

Im Plangebiet und im weiteren Umfeld der Plangebietsfläche existieren keine der Störfall-Verordnung unterworfenen Betriebe.

Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen, sind gegeben.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechen, das heißt u.a., dass von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. Bei diesem Verfahren kann zudem von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nicht angewendet, da die festgesetzte Grundfläche unter 20.000 m² liegt und die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig gelten. Rechtsgrundlage ist § 13a Abs. 1 Satz 2 Nummer 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Satz 1 Nummer 4 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP1)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Übergeordnete Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die für die Bebauungsplanänderung relevant sind, ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.06.2023) und dem Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP1, 25.08.2020)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Stadt Erlenbach a. Main als Fünffach-Mittelzentrum mit dem Markt Elsenfeld, der Stadt Klingenberg a. Main, der Stadt Obernburg a. Main und der Stadt Würth a. Main festgelegt.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm und dem Regionalplan ist die Stadt Erlenbach a. Main dem Verdichtungsraum Aschaffenburg sowie dem Raum mit besonderem Handlungsbedarf zuzuordnen. Aufgrund der Lage im Verdichtungsraum ist bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur zu gewährleisten und Wohnraum in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie die damit verbundene Infrastruktur bereitzustellen (Grundsatz 2.2.7 LEP).

Für das Plangebiet sind folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) für die **räumliche Entwicklung und Ordnung** im Landesentwicklungsprogramm zu benennen:

Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit (1.1 LEP)

- 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen
 - (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln.
 - (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum (...) geschaffen oder erhalten werden.
- 1.1.3 Ressourcen schonen
 - (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidliche Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

Klimawandel (1.3 LEP)

- 1.3.1 Klimaschutz
 - (G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärstoffen, Erhaltung der Klimafunktion der natürlichen Ressourcen.
- 1.3.2 Anpassung an den Klimawandel
 - (G) Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

Folgende Grundsätze, Ziele und Begründungen (B) zur **Siedlungsstruktur** sind nach dem LEP maßgebend:

Innenentwicklung vor Außenentwicklung (3.2 LEP)

- (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- (B) *Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden.*

Der Regionalplan bestätigt die Aussagen zur Siedlungspolitik und die Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms mit dem Grundsatz 3.1.1-01 zum Siedungsleitbild und dem Ziel 3.1.2-02 (Maßnahmen zur Verhinderung der Zersiedelung).

3.1.1 Siedungsleitbild

- 01 (G) In der Region ist eine Siedlungsentwicklung anzustreben, die eine gute Zuordnung der Wohn- und Arbeitsstätten und der zentralen Einrichtungen zu den Verkehrswegen, den Haltepunkten der öffentlichen Nahverkehrsmittel, den übrigen Versorgungseinrichtungen und den Erholungsflächen gewährleistet.

3.1.2 Maßnahmen zur Verhinderung der Zersiedelung

- 02 (Z) (...) Die Ausschöpfung von Flächenreserven und eine angemessene Verdichtung in den bestehenden Siedlungseinheiten soll Vorrang haben vor der Ausweisung neuer Baugebiete.

Den Grundsätzen zur nachhaltigen Entwicklung wird durch die Erschließung einer urbanen Ressource zur Schaffung von zeitgemäßem, vielfältig zu nutzendem und bezahlbarem Wohnraum Rechnung getragen.

Zum Klimaschutz und Schutz vor den Auswirkungen des Klimawandels sollen die Vorgaben zur Regenwasserbewirtschaftung, zur Starkregenvorsorge, Dachbegrünung und zur Nutzung solarer Strahlungsenergie beitragen.

Die Planung entspricht somit den Grundsätzen und Zielen der Landes- und Regionalplanung.

4.2 Flächennutzungsplan

In dem wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Er-lenbach a. Main ist das Plangebiet als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO dargestellt.

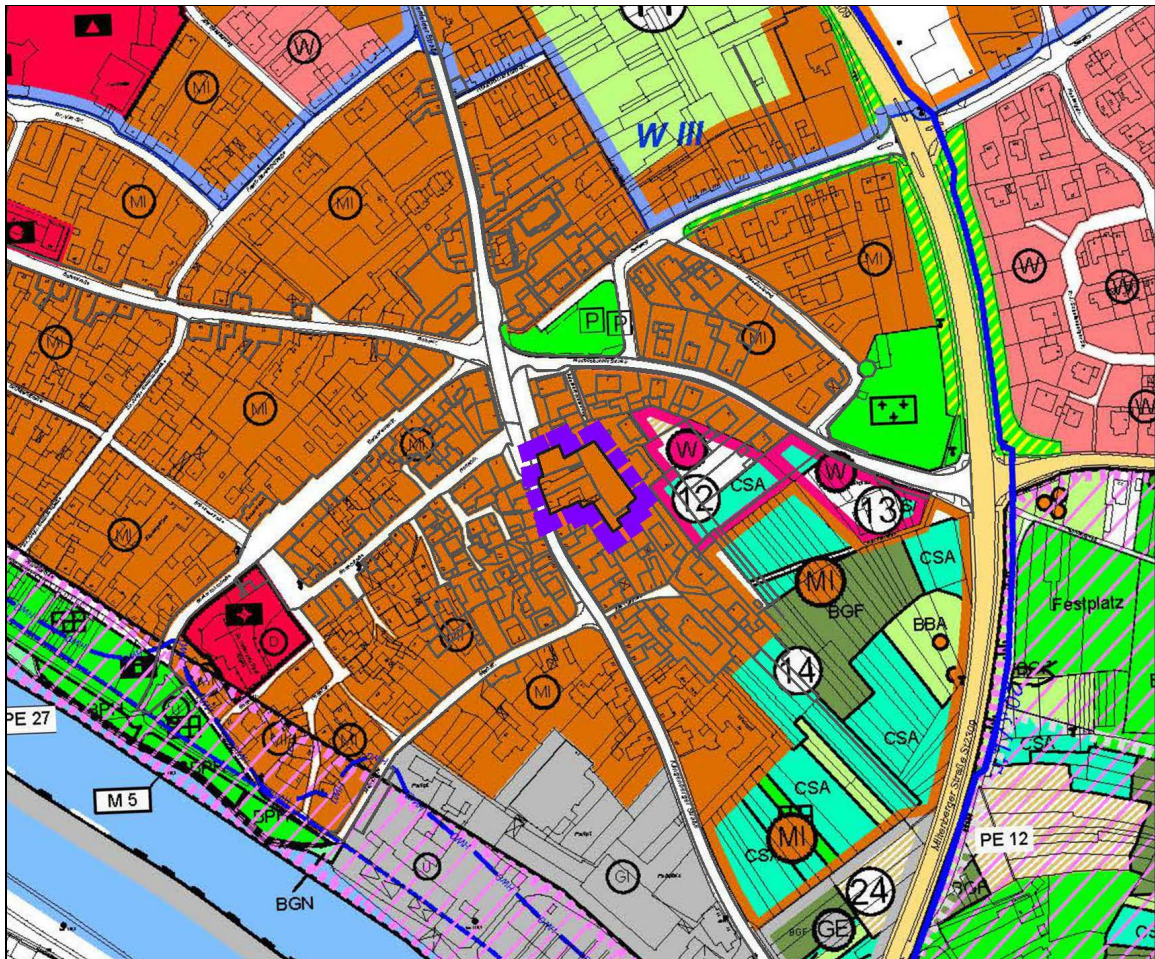


Abb. 4

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan
mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (unmaßstäblich)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Straßenbäcker“ wird ein Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO festgesetzt.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplanes der Festsetzung im Bebauungsplan somit entgegen.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird, sofern die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst und das Plangebiet insgesamt als „Urbanes Gebiet“ (MU) nach § 6a BauNVO dargestellt.

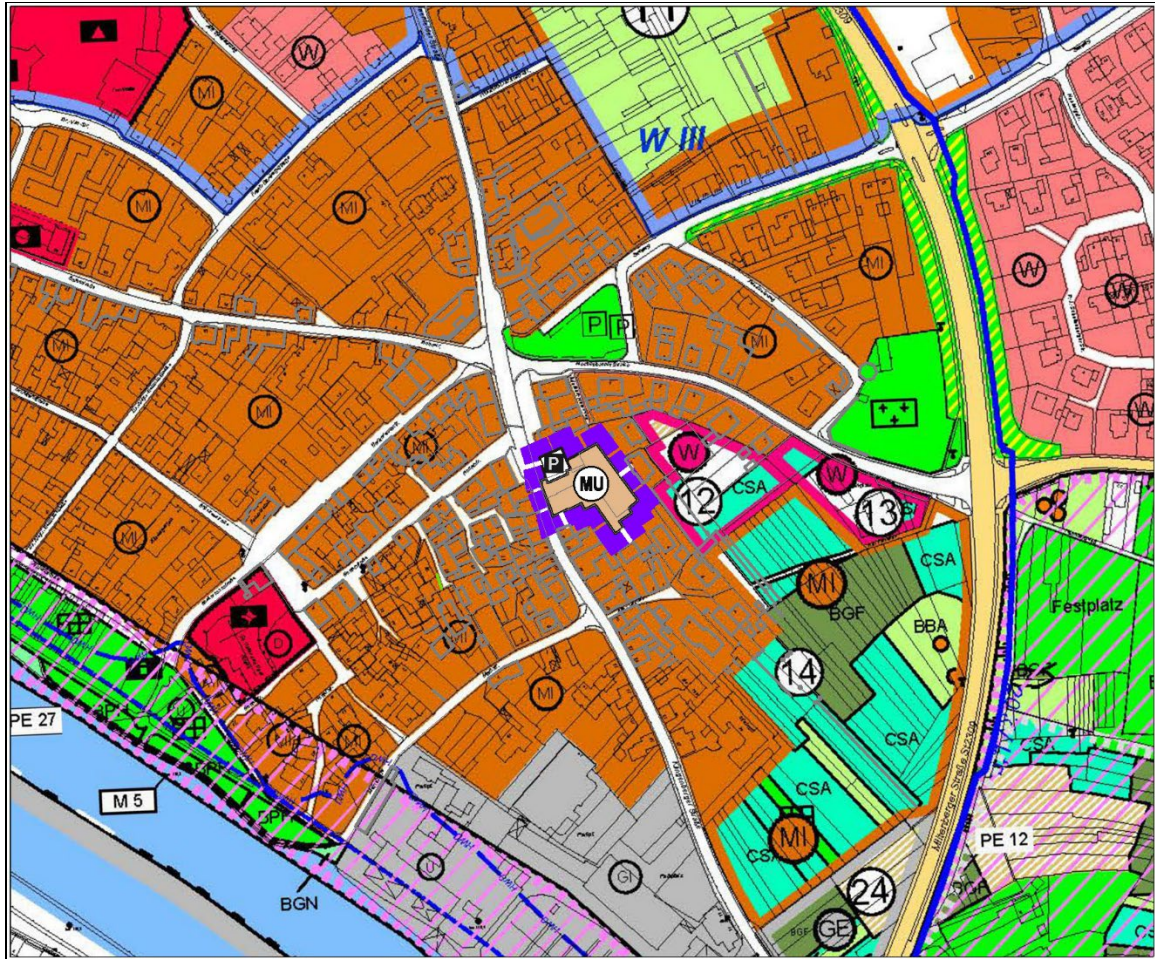


Abb. 5 Berichtigte Fassung des Flächennutzungsplanes (unmaßstäblich)

5. BESTANDSSITUATION

Fotodokumentation

Vor Gebäudeabbruch



Klingenberger Straße 5,7,9



Ostansicht



Scheune Klingenberger Straße 1

Nach Gebäudeabbruch



Adalbert-Hein-Weg 1 und 3



Blick von der Klingenberger Straße auf
das Plangebiet



Blick Richtung Süden



Blick Richtung Süden



Elsenfelder Straße 1 und 3

6. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR BEBAUBARKEIT

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Urbanes Gebiet

Das Plangebiet wird als „Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauGB festgesetzt.

Die Nutzungssituation in den bestehenden Wohn- und Geschäftshäusern in der Umgebung – westlich der Klingenberger Straße und nördlich des Plangebietes – weist nicht dem Wohnen dienende Nutzungen wie, Metzgerei, Kosmetikstudio, Fotogeschäft, Apotheke, Poststelle, Bank, Bäcker, Friseur, Versicherungsagentur im Erdgeschoss auf, während die darüber liegenden Geschossebenen dem Wohnen dienen. Es besteht im Hinblick auf die Verteilung der Nutzungen ein Überhang in Richtung Wohnnutzung.

Mit der Einführung der Gebietsart „Urbane Gebiete“ in die BauNVO ergibt sich ein adäquates Planungsinstrument zur Abbildung von Innenstadtnutzungen. Dieser Baugebiets-typ erlaubt nicht nur eine innenstadtypische Nutzungsmischung, sondern dient der Nutzung von innerstädtischen Brachflächen, Verdichtung der Bebauung, Schaffung von Wohnraum und verhindert damit den fortschreitenden Flächenverbrauch an anderen Stellen.

Die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebietskategorie (§ 6a Abs. 1 BauNVO) schreibt vor, dass Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, dienen. Dabei ist jedoch das Verhältnis der Nutzungsmischung nicht vorgegeben. Der Bebauungsplan sieht daher die Festsetzung eines Urbanen Gebietes nach § 6a BauNVO vor.

Die allgemein zulässigen Nutzungen wie Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe werden zugelassen. Von den nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 und 5 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen. Diese Nutzungen begründen in der Regel ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie einen entsprechenden Parkdruck.

Die nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind sowie Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Vergnügungsstätten haben durch die von ihnen verursachten Immissionen und Folgeprozesse (trading-down-Effekte, Lärmbelästigung, Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes, z.B. durch auffallende Reklame) eine städtebauliche Relevanz. Mit dem Ausschluss der Vergnügungsstätten sollen diese möglichen negativen Wirkungen auf das Umfeld vermieden werden. Tankstellen sind aufgrund ihrer flächen- und verkehrsin-tensiven Nutzungen im Plangebiet nicht verträglich.

In dem Quartier wird zudem eine Gliederung entsprechend § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass in der Erdgeschosszone an der Klingenberger Straße keine Wohnnutzung zulässig ist.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis § 21a BauNVO)

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Urbanen Gebiet mit 0,8 Obergrenze des Orientierungswertes nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Zudem wird eine abweichende Bestimmung von diesem Maximalwert der GRZ (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO) getroffen. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Die Ausführung einer Tiefgarage ermöglicht die Reduzierung der ansonsten notwendigen Versiegelung, die bei einer Ausführung von oberirdischen Stellplätzen erforderlich wäre. Zudem wird über die Minimierung der oberirdischen Stellplatzflächen eine Aufwertung der entstehenden gemeinschaftlichen Freiflächen ermöglicht.

Mit der Begrenzung der Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,6 wird eine städtebaulich verträgliche Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet. Die Fläche der Tiefgarage ist nicht auf die GFZ anzurechnen (§ 21a Abs. 5 BauNVO). Diese Vergünstigung soll die aus städtebaulichen Gründen wünschenswerte unterirdische Unterbringung der Garagen/Stellplätze fördern.

Höhenentwicklung

Die maximale Wandhöhe wird für das viergeschossige Gebäude an der Klingenberg Straße mit 14,00 m (143,93 m ü.NN) über Bezugspunkt festgesetzt. Ein eingeschossiger Bauteil mit 5,00 m Wandhöhe (134,93 m) bildet den Übergang zu der angrenzenden Bebauung.

Um die rückwärtige Gebäudeeinheit in die umgebende Bebauungsstruktur einzufügen, ist das vierte Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden und hinter die Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen. Der Fassadenrücksprung muss allseitig mindestens 1,00 m betragen. Für dieses Gebäude wird die Wandhöhe auf 14,50 m (144,43 m) begrenzt.

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhen ist der Kanalschachtdeckel auf der Klingenberg Straße 7 mit einer Höhenlage von 129,93 m ü.NN.

Als Dachform wird das Flachdach bis maximal 5° zugelassen.

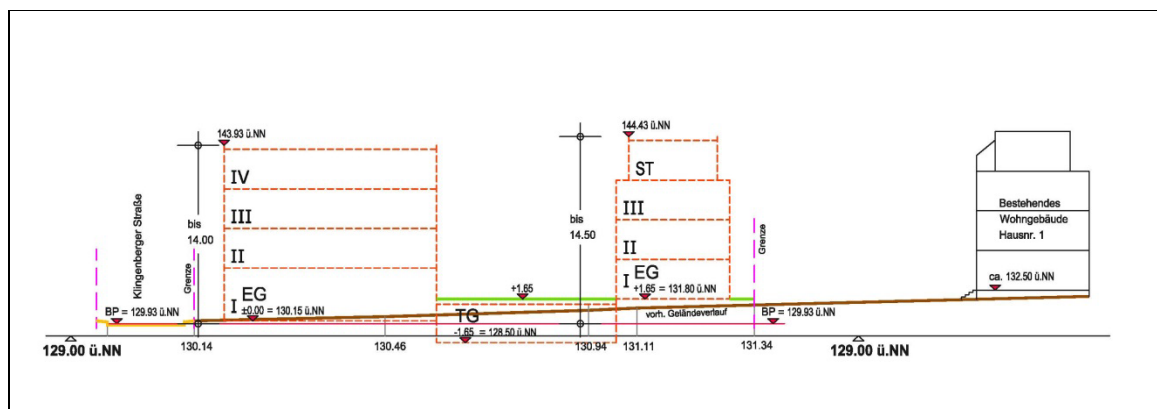


Abb. 6

Geländeschnitt

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

Für das Urbane Gebiet wird eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen bestimmt.

Die festgesetzten Baukörperausweisungen setzen den Rahmen für die Lage der künftigen Bebauung und gewährleisten die Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes.

Die Festsetzung einer vorderen Baulinie zur Klingenberger Straße soll die Einhaltung der städtebaulich beabsichtigten Bauflucht sichern.

Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO als untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und gebietsverträglich sind, sind allgemein zulässig und werden nach § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

6.4 Flächen für Tiefgarage und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Die Flächen für die Tiefgarage (Gemeinschaftsanlage), die teilweise auch außerhalb der Baugrenzen angeordnet werden können, sind räumlich festgesetzt. Um ausreichend Flächen für unterirdische Stellplätze bereit zu halten, reichen die im Bebauungsplan festgelegten Flächen teilweise bis an die Nachbarbebauung bzw. Grundstücksgrenzen. Die nicht überbaubaren Teile der Tiefgarage sind dauerhaft und flächendeckend intensiv zu begrünen. In dem begrünten Innenhof ist ein Kinderspielplatz einzurichten.

7. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG UND STELLPLÄTZE

Motorisierter Individualverkehr und Feuerwehrezufahrt

Die Erschließung der Wohnanlage erfolgt direkt von der Klingenberger Straße über die öffentliche Parkplatzfläche. Um für die Bewohner die Zugänglichkeit der Gebäude, der Tiefgarage und den Innenhof zu sichern, ist ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt. Diese Trasse dient auch der Zufahrt für die Feuerwehr zu den hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen.

Ruhender Verkehr

Die notwendigen Kfz- und Fahrradstellplätze sind auf dem Grundstück und in einer Tiefgarage nachzuweisen. Der öffentliche Parkplatz bleibt bestehen.

8. VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet wird an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) angeschlossen.

Auf Bestandsanlagen ist grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die erforderliche Trinkwasserversorgung ist über das vorhandene Leitungsnetz gewährleistet. Für das Plangebiet ist die nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 geforderte Löschwassermenge sicherzustellen. Diese beträgt im vorliegenden Fall im Urbanen Gebiet – mit zulässiger GFZ 1,6 – 1.600 l/min (96 m³/h).

Abwasser

Schmutzwasser

Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt über den Mischwasserkanal DN 300 in der Klingenberg Straße.

Niederschlagswasser

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ist eine großflächige Versickerung innerhalb des Plangebietes nicht realisierbar. Zur Verminderung der anfallenden Abflüsse wird daher festgesetzt, dass Zisternen zur Regenwasserspeicherung und -nutzung einzubauen sind. Aus Sicht der Starkregenvorsorge ist neben dem Nutzungsvolumen auch ein Retentionsvolumen vorzusehen, um die Rückhaltung von Abflussspitzen zu gewährleisten.

9. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Bebauungsplan sind Flächen als „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten bzw. Leitungsrecht zu belastende Flächen“ zugunsten der EZV Energie & Service GmbH und der Anlieger der Grundstücke Fl.Nr. 5 und 6 festgesetzt. Bei dem Leitungsrecht handelt es sich um den Schutzkorridor eines 20 kV-Mittelspannungskabels.

10. NATUR UND UMWELT

10.1 Umweltbelange

Der Bebauungsplan „Straßenbäcker“ wird unter Anwendung des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird daher für die Änderung nicht angewendet, da die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig gelten. Rechtsgrundlage ist § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren für die Änderungsplanung nicht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung, die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen.

Schutzgutbetrachtung

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter werden wie folgt bewertet:

Boden und Wasser

Der bestehende Versiegelungsumfang durch die ursprüngliche Bebauung, Stellplätze und Zufahrten hat bereits eine großflächige Veränderung des natürlichen Bodenaufbaus bewirkt. Der Grundwasserhaushalt ist stark überformt.

Die möglichen Veränderungen durch die Bebauungsplanung führen in dem bisher unbebauten Teilbereich zu Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen und den Grundwasserhaushalt.

Durch die Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen, zur Rückhaltung und Nutzung des Niederschlagswassers (Retentionszisternen) sowie zur Dachbegrünung werden die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die Bodenfunktionen vermindert.

Klima und Luft

Das Plangebiet liegt im dicht bebauten Stadtbereich. Daher ist es für die Klima- und Kaltluftentstehung von untergeordneter Bedeutung. Es ist nicht zu erwarten, dass luft- und klimaschädliche Emissionen von der Nutzung als Urbanes Gebiet ausgehen. Durch die festgesetzte Dachbegrünung ergeben sich positive Effekte auf das Kleinklima.

Flora und Fauna

Die Flächen im Geltungsbereich waren bereits größtenteils bebaut und versiegelt. Durch die Umsetzung der Bebauung ist aufgrund der habituellen und strukturellen Ausprägung des Areals von keinen erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen.

Landschaftsbild – Ortsbild

Das Plangebiet liegt in innerörtlicher Lage. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich an dem Gebietscharakter. Dadurch wird das Ortsbild nicht gestört.

Mensch

Die Flächen im Plangebiet besitzen derzeit keine erholungswirksame Eignung für den Menschen. Demnach entstehen keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Schutzgut ist nicht betroffen.

Natura 2000-Gebiete

Im Plangebiet selbst und im Umfeld sind keine Natura 2000 – Gebiete (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) vorhanden.

Sonstige abzusehende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt, z.B. durch schwere Unfälle oder Katastrophen

Im Rahmen der Bauausführungen könnten im Havariefall solche Auswirkungen durch den Eintrag umweltgefährdender Stoffe in den Boden und das Grundwasser entstehen. Jedoch entspricht das Gefährdungspotenzial dem üblicher Vorhaben. Durch Baumaßnahmen sind keine erhöhten Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt zu erwarten.

Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt bestehen in geringem Umfang in der Versiegelung durch die Bebauung und deren Erschließung. Als Folgen der Bodenversiegelung sind die Reduzierung der Versickerungsmöglichkeiten und die Minderung der Grundwasserneubildung zu nennen.

Die genannten Umweltauswirkungen sind bei der vorliegenden Planung aufgrund der ursprünglichen Versiegelung irrelevant.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass bei Durchführung der Planung nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist.

10.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. Art. 7 Abs. 1 BayBO und Art. 81 BayBO).

10.2.1 Freiflächengestaltung und Freiflächengestaltungsplan

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Grundstücksteile sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Die Einbindung eines jeden Bauvorhabens in das Orts- und Landschaftsbild ist ebenso wichtig wie das Ziel, für die dort lebenden Menschen eine Umgebung mit hohem Wohnwert zu schaffen. Freiflächen tragen zur Verbesserung des (Klein)Klimas und der Luft bei, sichern einen ausgeglichenen Wasserhaushalt und stellen einen wirksamen Filter zum Schutz des Bodens dar. Daher wird zum Nachweis der umweltbezogenen und ökologischen Aspekte festgesetzt, dass ein Freiflächengestaltungsplan zu erstellen und beim Antrag auf Baugenehmigung bzw. Antrag auf Genehmigungsfreistellung vorzulegen ist.

In einem Freiflächengestaltungsplan im M 1:100 ist u.a. darzustellen: Vegetationsbestand, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen, Pflanzplan mit Angaben der Gehölze (botanischer Name), Anzahl und Pflanzqualität inkl. Kostenschätzung, befestigte Flächen einschließlich der Art der Befestigung, Stellplätze, Standort Müll- und Wertstoffbehälter, Geländegestaltung an der Grundstücksgrenze. Die Vorgaben aus dem Freiflächengestaltungsplan sind einzuhalten und umzusetzen.

10.2.2 Regenwasserbewirtschaftung

Boden- und Grundwasserschutz

Eine wesentliche Voraussetzung für den Grundwasser- und Bodenschutz ist das Offenhalten der Böden. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten versickerungsfähige Materialien (Abflussbeiwert $\leq 0,7$) zu verwenden,

wie z.B. Pflasterung mit mindestens 30% Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

Die Versickerung von Niederschlagswasser kann als Beitrag zur Grundwasserneubildung dienen und trägt zur Reduzierung des Oberflächenabflusses bei einem Starkregen bei.

Zisternen

Neben der Versickerung sind Anlagen zur Rückhaltung und Nutzung von Regenwasser ein wichtiger Bestandteil der Regenwasserbewirtschaftung.

Daher wird festgesetzt, dass Regenwassernutzungsanlagen als Retentionszisternen zur Brauchwassernutzung im Haushalt und zur Grünbewässerung einzubauen sind. Der Überlauf der Zisterne sollte möglichst versickert werden. Sofern eine Versickerung technisch nicht möglich ist, kann der Überlauf an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden.

10.3 Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Schäden durch Starkregen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Die zunehmenden Starkregenereignisse, die massivste Schäden hinterlassen, müssen künftig in der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Um Schäden durch Starkregen zu minimieren, werden folgende Maßnahmen zur Starkregenvorsorge festgesetzt:

- Gebäude sind bis mindestens 25 cm über dem umgebenden Gelände bzw. der Fahrbahnoberkante konstruktiv so zu gestalten, dass oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. aktive Rückstausicherungen nach DIN 12056-4 (Hebeanlagen) oder unter bestimmten Voraussetzungen passive Rückstausicherungen nach DIN 13564 (Rückstauverschlüsse).

10.4 Solare Strahlenenergie

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Die Aspekte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind in die Bauleitplanung zu integrieren. Es wird festgesetzt, dass – in Anlehnung an Art. 44a BayBO – auf mindestens einem Drittel der geeigneten Dachflächen Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu errichten und zu betreiben sind.

Die Festsetzung zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§ 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebauliche Aufgabe der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB).

10.5 Pflanzgebote und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Pflanzung und Erhaltung von Bäumen

Zur Gewährleistung einer Durchgrünung sind innerhalb des Plangebietes mindestens 6 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Der Bebauungsplan enthält Pflanzbeispiele für standortgerechte Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen. Der Klimawandel führt dazu, dass einige Baumarten immer stärker unter der Trockenheit leiden und zunehmend durch Krankheiten und Schädlingsbefall geschwächt werden. Daher werden klimaresiliente Baumarten in die Pflanzenauswahlliste aufgenommen.

Die beiden Laubbäume im Zufahrtsbereich – außerhalb des Plangebietes – sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Dachbegrünungen bilden einen kleinen, aber durchaus wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Umwelt. Sie dienen der Verbesserung des lokalen Klimas, der Rückhaltung bzw. Speicherung von Regenwasser, der Entlastung des kommunalen Kanalsystems und zunehmend auch dem Belang der Vorsorge vor den Gefahren von Starkregen. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Flachdächer ohne Photovoltaikanlagen zu begrünen sind. So kann ein Teil des Niederschlagswassers durch gezielte Retention auf dem Dach gespeichert und nicht oder erst zeitverzögert zum Abfluss gebracht sowie der Anteil der Verdunstung erhöht werden.

11. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

11.1 Abstandsflächen

Für die Bauvorhaben im Plangebiet wird die Anwendung der mit der Änderung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zum 01.02.2021 eingeführten Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 angeordnet.

11.2 Einfriedungen

Zur Klingenberger Straße werden Einfriedungen ausgeschlossen. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen dürfen Einfriedungen eine Höhe von maximal 1,20 m aufweisen. Die Höhenbegrenzung gilt nicht für Einfriedungen oder Hinterpflanzungen mit standortheimischen Hecken und Sträuchern.

11.3 Gärtnerische Gestaltung der Frei- und Gartenflächen

Grünflächen leisten einen wichtigen gestalterischen Beitrag für ein aufgelockertes und durchgrüntes Siedlungsbild in Verbindung mit ökologischen und klimatischen Vorzügen. Daher wird festgesetzt, dass das Anlegen von Splitt-, Kies- und Schotterflächen abseits von zulässigen Wegen, Traufbereichen, Fahrspuren oder Stellplätzen sowie der Einbau von wasserundurchlässigen Folien oder Kunstrasen nicht zulässig sind.

12. HINWEISE

Der Bebauungsplan enthält ergänzende textliche Hinweise und Empfehlungen. Diese sind nicht Bestandteil der Festsetzungen, da eine bodenrechtliche Relevanz nicht vorliegt oder andere gesetzliche Regelungen heranzuziehen sind. Eine Beachtung der Hinweise ist im Zuge der Realisierung der Planung dennoch geboten, da sie mit den Zielsetzungen des Bebauungsplanes zusammenhängen.

- **Schalltechnische Orientierungswerte**

Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1

Urbanes Gebiet – MU – tags 60 dB, nachts 50/45 dB.

Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Anlagen, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

- **Immissionen Verkehrslärm**

Entlang der Klingenberger Straße ist ggf. mit erhöhtem Verkehrslärm zu rechnen. Dies sollte bei der Grundrissgestaltung der Wohnungen in diesem Bereich beachtet werden.

- **Altlasten und Bodenschutz**

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes liegt derzeit kein Hinweis bzw. Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderung vor.

Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen.

- **Schutz des Mutterbodens**

Mutterboden ist auszuheben und gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten. Anfallender, nicht kontaminierter Bodenaushub, sollte vorrangig an dem Ort, an dem er ausgehoben wurde, für Bauzwecke wieder verwendet werden. Ist eine Wiederverwendung innerhalb des Bauvorhabens nicht möglich, ist bestmöglich eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung des Bodenaushubs in örtlicher Nähe anzustreben.

- **Grundwasser**

Im Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Das Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser sowie das Einbringen von Stoffen (z.B. Baukörpern) in das Grundwasser ist ein wasserrechtlicher Tatbestand nach § 9 WHG. Entsprechende Planungen bedürfen einer wasserrechtlichen Gestattung. Diese ist beim LRA Miltenberg, Sachgebiet Wasserrecht zu beantragen.

- **Bodenfunde und Denkmalschutz**

Es wird auf die Beachtung des Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) hingewiesen. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

- **Niederschlagswasserbeseitigung**

Leitgedanke der Regenwasserbewirtschaftung ist ein naturnaher Umgang mit Niederschlagswasser. Das Niederschlagswasser soll deshalb soweit wie möglich auf dem eigenen Grundstück ordnungsgemäß versickern, sofern die Untergrundverhältnisse es zulassen, bzw. in Zisternen aufgefangen und als Brauchwasser im Haushalt oder zur Gartenbewässerung verwendet werden. Auf die Festsetzung unter Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Zisternen wird verwiesen.

Zu beachten sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau und Betrieb“. Für die Auslegung von Versickerungsanlagen von Niederschlagswasser ist derzeit noch ein qualitativer Nachweis nach DWA-M 153 und eine Dimensionierung nach DWA-A 138 möglich.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser dürfen die angeschlossenen Dachflächen nicht mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei eingedeckt werden.

- **Stellplatzbedarf**

Im Einzelnen gilt der Stellplatzbedarf der Stadt Erlenbach a. Main in der jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassung. Der exakte Nachweis zum Stellplatzbedarf ist mit Vorlage des Bauantrags auf Grundlage der endgültigen Nutzung und Flächenberechnungen zu führen.

- **Zweiter Rettungsweg**
Der zweite Rettungsweg ist baulich sicherzustellen.
- **DIN-Vorschriften**
Die DIN-Vorschriften, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden im Stadtbauamt der Stadt Erlenbach a. Main während der allgemeinen Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten.
- **Pflanzbeispiele für standortgerechte Gehölze und klimaresiliente Baumarten**
- **Sicherheits- und Grenzabstände bei Pflanzungen**
Bei der Durchführung der Pflanzungen sind die Sicherheitsvorschriften des Merkblatts „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) sowie der spezifischen Versorgungsträger zu beachten. Bei Pflanzungen ist das Nachbarschaftsrecht, insbesondere die Grenzabstände nach Art. 47 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch zu beachten.
- **Gehölzrückschnitte**
Zwingend erforderliche Rückschnitte sind nur außerhalb der Brut- und Nistzeit zulässig (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG).

13. FLÄCHENBILANZ

Nutzung	Fläche
Urbanes Gebiet (MU)	1.700 m ²
Öffentlicher Parkplatz	<u>265 m²</u>
Gesamtfläche Plangebiet	1.965 m²

14. FÖRMLICHER VERFAHRENSABLAUF

Verfahrensschritte	Datum/Zeitraum
I. Aufstellungsbeschluss Beschluss des Stadtrates nach § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Klingenberger Straße 5-7 mit der Bezeichnung „Straßenbäcker“.	28.07.2022
II. Billigung des Entwurfes Beschluss zur Billigung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan und Anordnung des weiteren Verfahrens in der vorgelegten Fassung sowie Beschluss zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes.	16.05.2024
III. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und Unterrichtung der Öffentlichkeit und Gelegenheit zur Äußerung nach § 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB	14.11.2024 15.11.2024 bis 29.11.2024
IV. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zum Planentwurf i.d.F. vom 16.10.2024	14.02.2025 bis 17.03.2025
V. Satzungsbeschluss Bericht über das Ergebnis des Beteiligungsverfahrens und Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Mit Beschluss des Stadtrates wird der Bebauungsplan „Straßenbäcker“ nach § 10 Abs. 1 BauGB i.d. F. vom 24.04.2025 als Satzung beschlossen.	22.05.2025
VI. Bekanntmachung Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 Abs. 3 BauGB.	12.06.2025

Ausgearbeitet:

Anerkannt:

BAUATELIER RICHTER-SCHÄFFNER

Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Christine Richter

Aschaffenburg, 16.10.2024
ergänzt, 24.04.2025

Erlenbach a. Main



Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadt Erlenbach a.Main

Sitzung des Stadtrates am 28.07.2022

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

**5.2. Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Klingenberger Straße 5-7;
 Beschlussfassung**

Der Sachverhalt wurde in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 12.07.2022 ausführlich vorberaten und ein entsprechender Empfehlungsbeschluss gefasst.

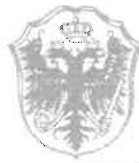
Diskussionsverlauf:

Der Leiter des Referates Bauen und Wohnen, Karl Franz, stellt den Sachverhalt vor.

Beschluss:

Der Aufstellung des Bebauungsplans „Straßenbäcker“ wird zugestimmt. Gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13 a BauGB wird für die Aufstellung einer Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen. Der Planungsbereich umfasst die Flur-Nrn. 3, 3/1, 5 und 6 der Gemarkung Erlenbach. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Straßenbäcker“.

Einstimmig beschlossen Ja 24 Nein 0 Anwesend 24



Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadt Erlenbach a.Main

Sitzung des Stadtrates am 16.05.2024

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

**7. Bauleitplanung "Straßenbäcker";
Beschlussfassung zur Billigung der Entwurfsplanung und Durchführung der
Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Der Sachverhalt wurde bereits in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 14.03.2023 ausführlich vorberaten und eine Beschlussempfehlung gefasst.

Diskussionsverlauf:

Der Leiter des Referates Bauen und Wohnen Karl Franz stellt den Sachverhalt vor.

Beschluss:

Der Entwurfsplanung zur B-Plan-Aufstellung „Straßenbäcker“ mit Begründung wird in der vorgelegten Fassung zugestimmt. Der Flächennutzungsplan ist auf dem Wege der Berichtigung anzupassen. Gemäß § 4 Abs. 2 sowie § 3 Abs. 2 BauGB wird die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

Einstimmig beschlossen Ja 20 Nein 0 Anwesend 20

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Stadt Erlenbach a.Main, 04.06.2024

Ute Kroth



Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadt Erlenbach a.Main

Sitzung des Stadtrates am 22.05.2025

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

**8. Bauleitplanung "Straßenbäcker";
Abwägung und Beschlussfassung zur Beteiligung der Träger öffentlicher
Belange (TöB) mit Empfehlung zum Satzungsbeschluss an den Stadtrat**

Der Sachverhalt wurde in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 06.05.2025 ausführlich vorberaten und ein entsprechender Empfehlungsbeschluss gefasst.

Diskussionsverlauf:

Der Leiter des Referates Bauen und Wohnen, Karl Franz, stellt den Sachverhalt vor.

Bürgermeister Christoph Becker fragt das Gremium, ob die Abwägung nochmals vollständig erfolgen soll oder ob es Verständnisfragen gibt. Dies ist beides nicht der Fall, so dass die Abstimmung über den Empfehlungsbeschluss erfolgen kann.

Rechtslage:

§ 10 BauGB

Beschluss:

Den vorgelegten Abwägungsvorschlägen zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (TöB) im Rahmen der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan „Straßenbäcker“ wird zugestimmt und der vorliegende Entwurf mit Begründung gebilligt.

Der Bebauungsplan „Straßenbäcker“ wird in der vorliegenden Fassung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Einstimmig beschlossen Ja 23 Nein 0 Anwesend 23

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Stadt Erlenbach a.Main, 27.05.2025

Ann-Katrin Geutner