



Stadt Erlenbach a.Main

6. Teil-Änderung des Bebauungsplanes " Siedlung"

im Verfahren nach § 13 a BauGB

Satzung

Begründung

gem. § 2a (1) BauGB

Stand: Berichtigte Fassung April 2025



Bischoff & Heß

Landschaftsökologie und Projektplanung

Breiter Weg 133 - 35440 Linden

Tel.: 06403 – 774 8544 / Fax: 06403 – 774 0639

mailto: info@bischoff-hess.de

Bearbeitung:

Dipl. Ing. Norbert Bischoff

Inhalt

1	Allgemeine Ziele und Zweck der Planung	3
1.1	Verfahren	3
1.2	Lage und Umfang	4
2	Flächennutzungsplan	4
3	Bebauungsplan Bestand	5
4	Festsetzungen des Bebauungsplans	6
5	Weitere städtebauliche Anforderungen	9
5.1	Verkehrerschließung	9
5.2	Ver- und Entsorgung	9
5.3	Grundwasser	9
6	Umwelt und Naturschutz	9
7	Auswirkungen der Planung	10

1 ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG

Die Stadt Erlenbach a.Main beabsichtigt, den Bebauungsplan „Siedlung“ aus dem Jahre 2001 zu ändern. Städtebauliche Zielsetzung ist eine bauliche Nachverdichtung durch Schließung einer Baulücke in der Spessartsstraße/Am Mainbogen.

Das bestehende Gebäude auf dem Eckgrundstück mit Baujahr ca. 1938 -ein typisches Siedlungshaus- wurde durch einen Brand beschädigt und ist außerdem durch große statische Probleme sowie Feuchteschäden im Keller sehr vorbeschädigt und soll abgerissen werden. Ebenso ein angrenzendes kleines Nebengebäude und die bestehende Garage an der Grundstücksgrenze zu Flur Nr. 5840.

Zwischen dem o.gen. Gebäude und dem östlich angrenzenden Nachbargebäude besteht eine Baulücke von etwa 42 m (37 m bis zur Garage), welches auf Wunsch des Bauherrn mit einem weiteren Wohngebäude geschlossen werden soll.

Die Stadt Erlenbach a.Main hat dem Antrag der Bauherrschaft auf Durchführung eines Bauleitplanverfahrens stattgegeben und den Aufstellungsbeschluss zur vorliegenden Bauleitplanung gefasst.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen (§ 1a Baugesetzbuch). Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein voll erschlossenes Einzelgrundstück im Siedlungsbereich.

1.1 VERFAHREN

Das Planverfahren wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB (beschleunigtes Verfahren) durchgeführt.

Die Voraussetzungen dafür sind erfüllt:

- das Plangebiet liegt im baulichen Innenbereich und ist bereits baulich genutzt
- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung beträgt weniger als 20 000 m²
- es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000 Schutzgütern

Im dem Verfahren nach § 13a BauGB entfallen der Umweltbericht und die frühzeitige Bürgerbeteiligung.

Nach Beschlussfassung im Oktober 2024 wurde der Plan berichtigt. Die vorliegende Berichtigte Fassung enthält nun nach erneuter Abwägung Klarstellungen zu Anzahl der Wohneinheiten pro Baufeld und zu den Gebäudehöhen.

1.2 LAGE UND UMFANG

Der Planungsbereich umfasst das Flurstück 5839 in der Gemarkung Erlenbach an der Spessartstraße /Am Mainbogen mit einer Größe von ca. 600 m².

Angrenzende Nutzungen sind:

- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO lt. Bebauungspläne „Siedlung“ und „Friedenstraße“)
- Gärten am Mainufer (Mainbogen)

Es sollen 2 Gebäude mit jeweils maximal 2 Wohneinheiten in zwei differenzierten Baufeldern entstehen.



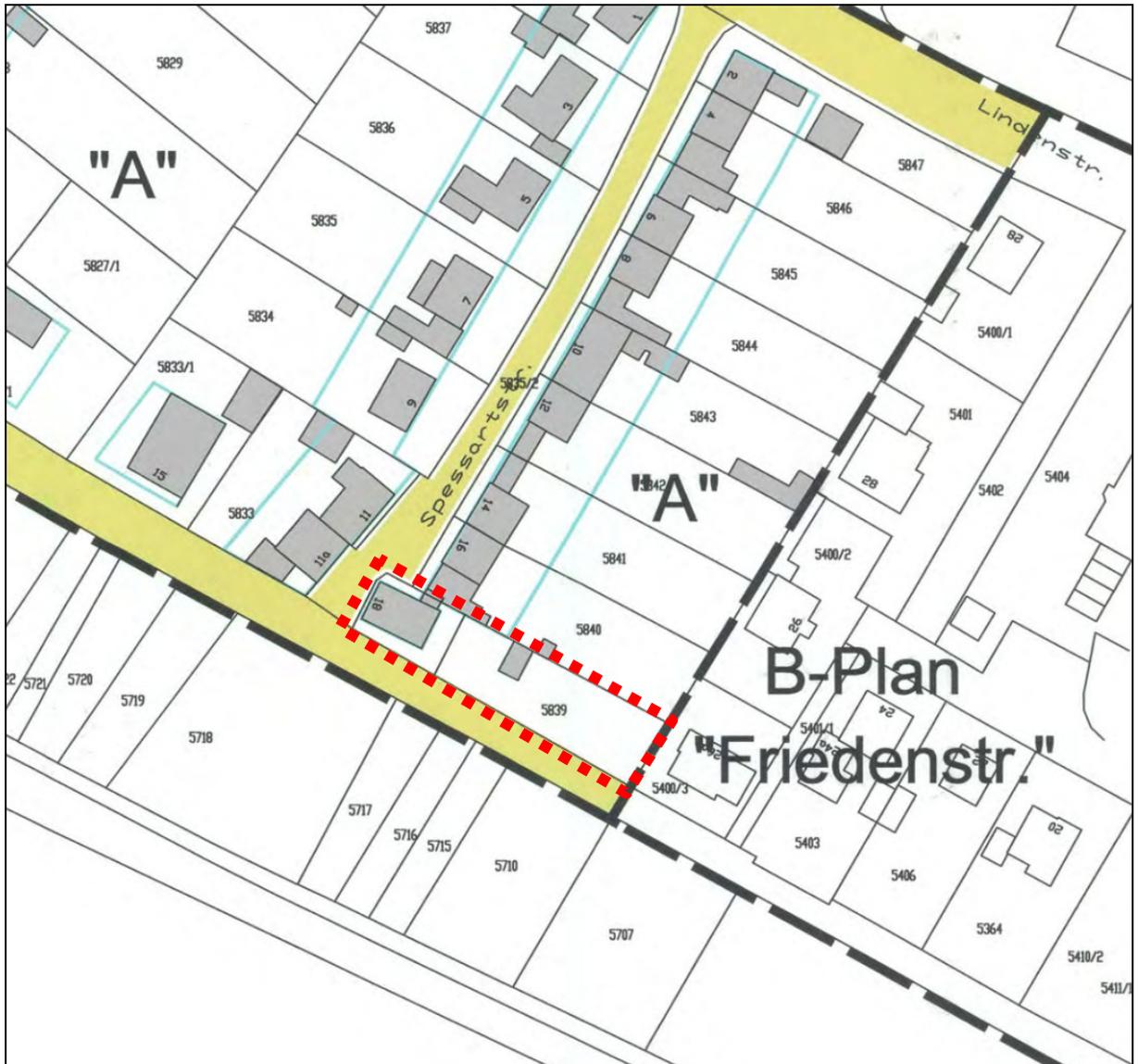
Lage des Plangebietes im Luftbild

2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der gültige Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als W (Wohnbaufläche) dar.

Eine Anpassung ist nicht notwendig.

3 BEBAUUNGSPLAN BESTAND



Auszug aus dem seit 2001 rechtskräftigen Bebauungsplan „Siedlung“ mit Lage des Plangebietes. (ohne Maßstab)

B. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB
GRZ = 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl
GFZ = 0,8 maximal zulässige Geschossflächenzahl
2. Zahl der Wohneinheiten
In den Teilbereichen "A" maximal 4 Wohneinheiten pro Grundstück
3. Flächen für Stellplätze, Garagen
In den überbaubaren und nichtüberbaubaren Flächen sind Stellplätze und Garagen nach Art. 7 (4) BayBO allgemein zulässig.
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.
5. Zulassung von Bebauung außerhalb der Baugrenzen ist im Rahmen eines eigenen vorhabensbezogenen Bebauungsplans gegebenenfalls möglich.

C. Hinweise

1. Unverschmutztes Oberflächenwasser (Dachwasser) sollte nicht über den Kanal abgeleitet werden, sondern versickert sowie gesammelt und zur Gartenbewässerung verwendet werden.
2. Die Zufahrten/Wege auf dem Baugrundstück sind so herzustellen, daß Oberflächenwasser versickern kann (z.B. Rasenmoor, Rasengittersteine).
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)

Festsetzungen und Hinweise des seit 2001 rechtskräftigen Bebauungsplans „Siedlung“. Zum Abgleich mit den Neufestsetzungen.

4 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

A Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, BGBl. I S. 3786, zuletzt geändert durch Art. 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 (§ 4 BauNVO)
 - 1.2. Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO werden ausgeschlossen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

GRZ = 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl
 GFZ = 0,8 maximal zulässige Geschossflächenzahl

Es wird darauf hingewiesen, dass sich aufgrund der örtlichen Bauvorschriften geringere zulässige Flächen ergeben können. Die Einhaltung der örtlichen Bauvorschriften steht im Range vor der maximalen Ausnutzung der Flächen.

3. Geschosse und Höhen 9 (1) Nr.1 und (3) BauGB)

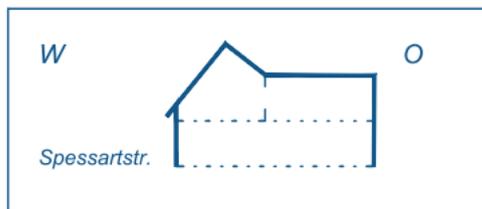
Baufeld 1:

zur Spessartstraße ist ein Vollgeschoss plus als Vollgeschoss ausbaubares Dach zulässig die Außenwandhöhe (aufgehende Wand bis zur Oberkante der Geschosdecke) darf hier 3,25 m nicht überschreiten. Der Kniestock darf max. 1,25 m betragen. Bezugspunkt ist die vor dem Haus liegende Fahrbahndecke der Spessartstraße.

zur Gartenseite sind 2 Vollgeschosse zulässig, jedoch nur mit Flachdach (siehe Prinzipskizze), die Traufhöhe darf hier 6 m nicht überschreiten.

Die Prinzipskizze ist verbindlicher Bestandteil der Satzung.

die Aussenwandhöhe darf 6 m, bei Ausformung einer Attika 7 m nicht überschreiten.



Prinzipskizze Baufeld 1

Baufeld 2

es sind zwei Vollgeschosse zulässig

die Aussenwandhöhe darf 6 m, bei Ausformung einer Attika 7 m nicht überschreiten.

Als unterer Bezugspunkt wird die Fahrbahnhöhe (Asphaltdecke) Am Mainbogen festgesetzt

4. Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr.6 BauGB)

Im Baufeld 1 ist maximal 1 Wohneinheit, im Baufeld 2 zwei Wohneinheiten zulässig.
5. Flächen für Stellplätze. Garagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)

Notwendige Stellplätze sind vorzugsweise auf den zeichnerisch eingetragenen Flächen zu realisieren.

In den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen sind Stellplätze und Garagen allgemein zulässig. Garagen sind mit einem Mindestabstand von 3 m von der Erschließungsstraße zu errichten.

6. 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.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

7. Alle Flachdächer sind als Dachterrassen ausführbar. Ansonsten sind die Dächer extensiv zu begrünen.
8. Festgesetzt werden:
Baufeld 1
 - a) Grenzbebauung zum Flurstück 5840
 - b) Satteldach, Dachneigung DNmax = 45° / DNmin = 40°**Baufeld 2**
 - a) Dachform Flachdach
9. Stellplätze für Mülltonnen und Müllcontainer sind vor unmittelbarer Sicht und Sonneneinstrahlung zu schützen, z. B. durch dichte Bepflanzung oder begrünte Müll- bzw. Gitterboxen

D HINWEISE

1. Unverschmutztes Oberflächenwasser (Dachwasser) sollte nicht über den Kanal abgeleitet, sondern versickert sowie gesammelt und zur Gartenbewässerung verwendet werden.
2. Zufahrten und Wege 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. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.
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.
6. Die DIN 19731:2021-07 bzgl. der Verwertung von Bodenmaterial ist zwingend zu beachten.
7. Vorhandene Bäume sind auf Brut- und Niststätten (Baumhöhlen) von Vögeln und Lebensstätten von Fledermäusen hin zu kontrollieren. Sollten Brut- und Niststätten und/oder Lebensstätten von Fledermäusen betroffen sein, sind artenschutzrechtliche Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) durchzuführen.

Begründung

Die Festsetzungen beinhalten die Festsetzungen des Bestands-Bebauungsplanes „Siedlung“ und wurden auf den durch Aufstellungsbeschluss abgestimmten Entwurf angepasst (2 Bau-fenster). Die Nachverdichtung wird so auf moderate Weise umgesetzt, ohne das städtebauli-che Erscheinungsbild zu stören.

Die Bauflucht in der Spessartstraße wird aufgenommen. Von hier aus wird sich das straßen-seitig festgesetzte Satteldach des Baufeldes 1 in die bauliche Umgebung einfügen.

5 WEITERE STÄDTEBAULICHE ANFORDERUNGEN

5.1 VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet ist vollständig über die Straßen Spessartstraße und „Am Mainbogen“ er-schlossen. Besondere Einrichtungen oder Vorkehrungen sind nicht notwendig.

Die nach Satzung der Stadt Erlenbach a.Main erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grund-stück nachzuweisen.

Die Straße „Am Mainbogen“ erfüllt wichtige Funktionen als örtlicher Spazier- und Radweg. Für die Erreichung der Stellplatz des östlichen Baufensters finden hier nur wenige Verkehrs-bewegungen statt (ca. 5 bis 6 pro Tag).

5.2 VER- UND ENTSORGUNG

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Spessartstraße vorhanden bzw. kön-nen von hier aus verlegt werden. Bezüglich des Regenwassers ist eine Festsetzung enthal-ten.

Von einer mengen- und druckmäßig ausreichenden Trinkwasserversorgung kann/muss an dieser Stelle ausgegangen werden. Die Löschwasserversorgung obliegt oberhalb des öffent-lichen Grundschutzes (gem. TVGW-Merkblatt) dem Bauherren und wird im Zuge der Bauan-tragsstellung detailliert geprüft.

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 Land-schaft gelten als zulässig oder erfolgt.

Durch das Vorhaben wird nur unwesentlich in Natur und Landschaft bzw. das Ortsbild einge-griffen. Es werden ausschließlich gärtnerisch genutzte Flächen in Anspruch genommen.

Durch die Vernachlässigung der letzten Jahre sind die Gartenbereiche entsprechend ver-bracht; es besteht allerdings ein grundsätzliches Nutzungsrecht als Gartenfläche. Der Be-standsbebauungsplan enthält keine grünordnerischen Festsetzungen.

Artenschutz

Es liegen keine Hinweise oder Verdachtsmomente für das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten vor.

Zum Schutz potentieller Tierarten (hier europäisch geschützte Vogelarten und Fledermäuse) werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Bestandsgebäude sind vor Abbruch auf Fledermäuse auf Wochenstuben und/oder Schlafplätze zu untersuchen. Über das Ergebnis ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises unmittelbar zu informieren. Bis zu einer Entscheidung über eventuell durchzuführende CEF-Maßnahmen muss mit Baustopp gerechnet werden.

Gehölze dürfen allgemein nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar beseitigt oder zurückgeschnitten werden, so dass Brutvögel nicht betroffen werden und es zu keinen Verstößen bzgl. § 44 BNatSchG kommt.

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Planung hat keine erkennbaren Beeinträchtigungen von Siedlungsstruktur und Verkehr zur Folge. Nachbarrechtliche Konflikte sind nicht erkennbar. Bezüglich der Abstandsflächen und Baulinien sind privatrechtliche Regelungen zu treffen. Über Details der Erschließung ist ein Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB zu schließen.

Aufgestellt nach Angaben
der Stadt Erlenbach a.Main

Dipl.  choff

Für die Stadt Erlenbach a.Main

Christoph Becker
Erster Bürgermeister