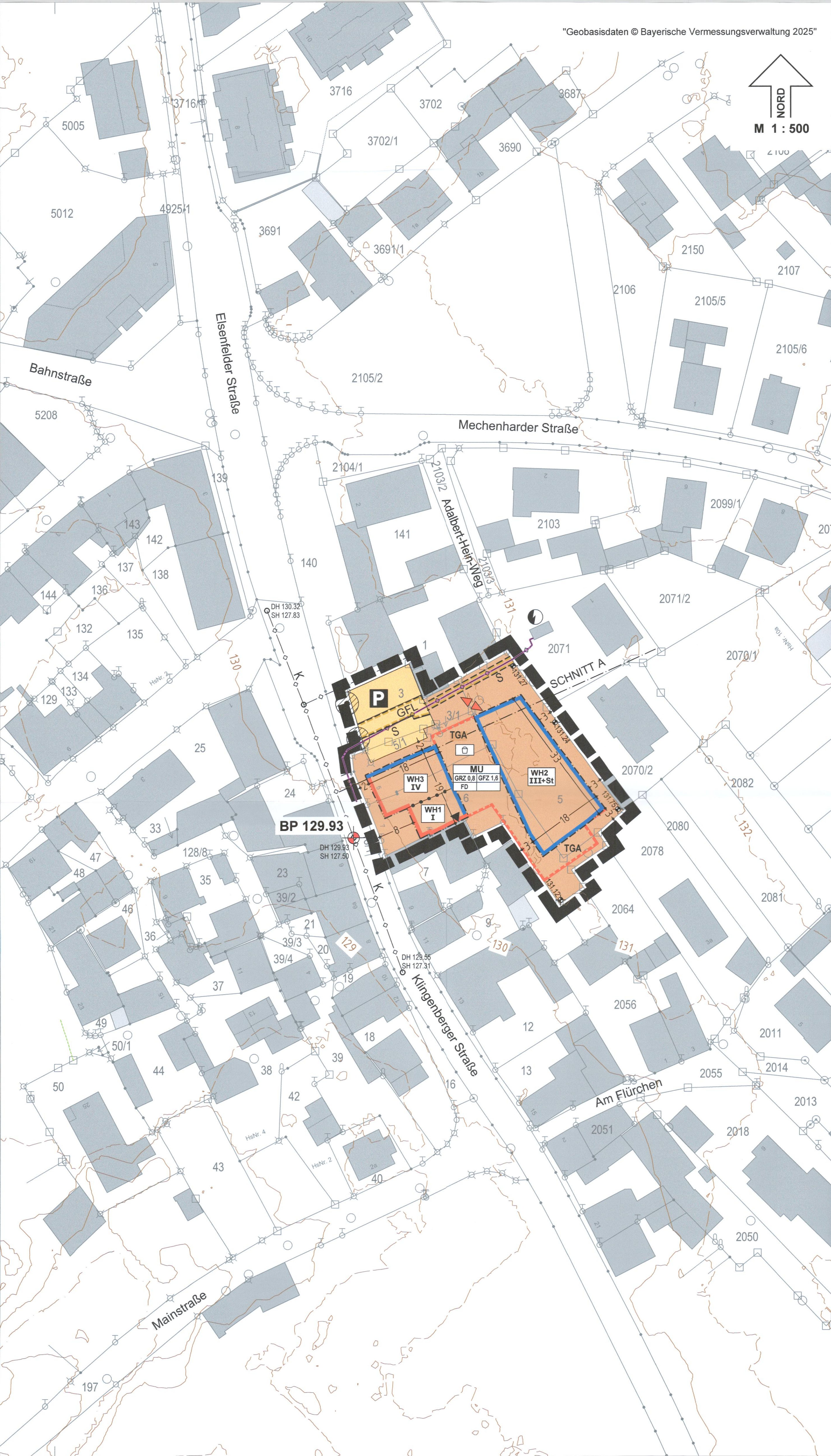




PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der BauNutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV 90)

— — — — — Grenze des Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 und § 6a BauNVO

MU

Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO
Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.
Zulässig sind nach § 6a Abs. 2 BauNVO:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe,
4. sonstige Gewerbebetriebe
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 kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.
Die nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung ausser ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind sowie Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Es wird nach § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass im Erdgeschoss an der Klingenberger Straße eine Wohnnutzung nicht zulässig ist.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

NUTZUNGSSCHABLONE MIT BEISPIEL UND FÜLLSCHEMA

MU	Art der baulichen Nutzung
GRZ 0,8 GFZ 1,6 FD O	Grundflächenzahl Geschossflächenzahl Dachform Bauweise

GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 und § 19 BauNVO

GRZ 0,8

Grundflächenzahl bis 0,8
Abweichende Bestimmung nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO:
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.

GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 und § 20 BauNVO

GFZ 1,6

Geschossflächenzahl bis 1,6
Die Fläche von Tiefgaragen ist nicht auf die GFZ anzurechnen (§ 21 Abs. 5 BauNVO).

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE UND HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

I Vollgeschoss zwingend.
Wandhöhe WH1 bis 5,00 m (134,93 m ü.NN) über Bezugspunkt
Dachform: Flachdach (FD) 0° - 5°.

III+St
Wandhöhe WH2 bis 14,50 m (144,43 m ü.NN) über Bezugspunkt
Dachform: Flachdach (FD) 0° - 5°.
Das Staffelgeschoss ist allseitig um mind. 1,00 m hinter die Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.
Ausnahme Wandhöhe: Aufzugschacht und Treppenhaus.

IV
Wandhöhe WH3 bis 14,00 m (143,93 m ü.NN) über Bezugspunkt
Dachform: Flachdach (FD) 0° - 5°.

BP 129,93
Bezugspunkt (BP): Der untere Bezugspunkt für die im Bebauungsplan festgesetzten Wandhöhen ist der Kanalschachtdeckel auf Höhe Klingenberger Straße 7 mit einer Höhenlage von 129,93 m ü.NN.

WANDHÖHE
Die Wandhöhe ist das Maß vom unteren Bezugspunkt (BP) bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika).

BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO

O Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO
Baulinie
Baugrenze

NEBENANLAGEN

Nach § 14 der BauNutzungsverordnung Absatz 1 Satz 1:
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind innerhalb der Baugebietsflächen zulässig, wenn diese dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.
Grenzbebauung zwingend

FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGE UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB

TGA Flächen für die Tiefgarage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.
Die nicht überbauten Teile der Tiefgarage sind dauerhaft und flächendeckend intensiv zu begrünen.
Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
Gemeinschaftsanlage Kinderspielfeld

VERKEHRSFLÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

O Öffentlicher Parkplatz

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

GFL Für die mit "GFL" bezeichnete Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie der Anlieger der Grundstücke FL.Nr. 5 und 6 festgesetzt.

MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG ODER VERRINGERUNG VON SCHÄDEN DURCH STARKREGEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB

SCHUTZ VOR ÜBERFLUTUNGEN INFOLGE VON STARKREGEN

- Gebäude sind bis mindestens 25 cm über dem umgebenden Gelände bzw. der Fahrbahnmarkante 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 EN 12056-4 (Hebeanlagen) oder unter bestimmten Voraussetzungen passive Rückstausicherungen nach DIN EN 13564 (Rückstauverschlüsse).

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. Art. 7 Abs. 1 BayBO

FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Grundstücksflächen sind wasser- und luftdurchlässig zu halten und zu unterhalten.

FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

Zum Nachweis der umweltbezogenen und ökologischen Aspekte ist ein Freiflächen-gestaltungsplan zu erstellen, der beim Antrag auf Baugenehmigung bzw. Antrag auf Genehmigungsfreistellung (Art. 58 BayBO) vorzulegen ist. Planinhalt: z.B. Baumbestand, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan (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 Freiflächen-gestaltungsplan sind einzuhalten und umzusetzen.

STELLPLÄTZE UND ZUFÄHRTEN

Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragfähigkeit versickerungsfähige Materialien (Abflussbeiwert $\leq 0,7$) zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30% Fuganteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wasserbundene Decke.

ZISTERNEN

Zum Zwecke der Nutzung von Niederschlagswasser als Brauch- und / oder Beregnungswasser sind Retentionszisternen (Kombination aus Regenwasserrückhaltung und Regenwassernutzung) einzubauen. Der Überlauf der Zisterne sollte möglichst versickert werden. Sofern eine Versickerung aufgrund der Untergrundverhältnisse oder Topografie nicht möglich ist, kann der Überlauf an die öffentliche Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

NUTZUNG DER SOLAREN STRAHLUNGSENERGIE

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

SOLARANLAGEN
In Anlehnung an Art. 44a BayBO sind auf mindestens einem Drittel der geeigneten Dachflächen Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu errichten und zu betreiben.

PFLANZGEBOTE UND BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

BAUMPFLANZUNGEN

Innerhalb des Plangebietes sind mindestens 6 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.
Vorhandene Einzelbäume, die zu erhalten sind.
Zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse und des Wasserhaushalts sind Flachdächer ohne Photovoltaikanlagen und die Tiefgarage zu begrünen.

SONSTIGE PLANZEICHEN

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Maßangabe (in Meter)

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

ABSTANDSFLÄCHEN

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

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 standortreimischen Hecken und Sträuchern.

GÄRTNERISCHE GESTALTUNG DER FREI- UND GARTENFLÄCHEN

Das Anlegen von Split-, Kies- und Schotterflächen abseits von zulässigen Wegen, Traufbereichen, Fahrsprunnen oder Stellplätzen sowie der Einbau von wasserundurchlässigen Folien oder Kunststrasen sind nicht zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Nach § 9 Abs. 6 BauGB

20-kV Mittelspannungskabel der EZV Energie- und Service GmbH & Co. KG Untermain mit einem Schutzzonenbereich von 1,0 m beiderseits der Leitungssache.

HINWEISE

SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1
Urbanes Gebiet - MU - tags 60 dB, nachts 50/45 dB(A)
Bei zwei angegebenen Nachwerten ist der niedrigere auf Industrie-, Gewerbe- und Freizeitzentren sowie für 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
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 schadhafte Verwertung des Bodenaushubs in örtlicher Nähe anzustreben.

GRUNDWASSER
Im Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.

BODENFUNDE - DENKMALSCHUTZ
Nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) sind auf-tretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich der Unteren Denkmalschutz-behörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.
Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BfLD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
Das auf den Dachflächen und den befestigten Flächen anfallende gering verschmutzte Niederschlagswasser sollte nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Nieder-schlagswasser ist soweit wie möglich auf dem eigenen Grundstück ordnungsgemäß zu versickern bzw. in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser im Haushalt oder zur Gartenbewässerung zu verwenden. Zu beachten sind die Niederschlagswasserfest-stellungsverordnung - (NWFFrV), die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) und das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 "Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser- Teil 1: Planung, Betrieb". Bei der Versickerung von Niederschlagswasser dürfen die angeschlossenen Dach-flächen nicht mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei eingedeckt werden.

STELLPLATZBEDARF
Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung) der Stadt Erlenbach a. Main in der jeweils gültigen Fassung.

ZWEITER RETTUNGSWEG
Der zweite Rettungsweg ist baulich sicherzustellen.

DIN-VORSCHRIFTEN
Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften können bei der Stadtverwaltung Erlenbach a. Main während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE GEHÖLZE

LAUBBÄUME GROSSWÜCHSIG (Hausbäume, Grünflächen):
Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Vogelkirsche (Prunus avium), Stieleiche (Quercus pedunculata), Winterlinde (Tilia cordata), Birke (Betula pendula).

LAUBBÄUME KLEINWÜCHSIG (Hausbaum, Garten, Pflanzung im Straßenaum):
Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Traubenkirsche (Prunus padus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Obstbäume.

STRÄUCHER:
Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Felsenbirne (Amelanchier ovalis), Schlehdorn (Prunus spinosa), Faulbaum (Rhamnus frangula), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Salweide (Salix caprea), Heckenrose (Rosa canina), Brombeere (Sambucus nigra), Kornelkirsche (Cornus mas), Rote Kornelkirsche (Lonicera xylosteum), Liguster ungeschlitten (Ligustrum vulgare).

KLETTERPFLANZEN
Efeu (Hedera helix), Kletterich (Polygonum aubertii), Blauregen (Wisteria sinensis), Hopfen (Humulus lupulus), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia 'Englemanni'), Kletterrosen.

PFLANZBEISPIELE FÜR KLIMARESLIENTE BAUMARTEN:

Baumarten vor dem Hintergrund des Klimawandels
Purpur-Erle (Alnus x spaethii), Felsenbirne (Amelanchier arborea, Robin Hill), Baumhasel (Corylus colurna), Dreilappiger Apfel (Eriolobus trilobatus), Blumen-Esche (Fraxinus ornus), Gold-Gleditschie (Gleditsia triacanthos, Sunburst), Blasenbaum (Koeleruteria paniculata), Amberbaum (Liquidambar styraciflua, Vorplesdon), Hopfen-Buche (Ostrya carpinifolia), Traubenkirsche (Prunus padus, Schloss Tiefurt), Mehlbeere (Sorbus aria, Magnifica).

NADELGEHÖLZE
Nadelgehölze sind nicht standortgerecht. Ihr Anteil ist daher auf höchstens 10% zu beschränken.

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 Grenzab-stände 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).

BESTANDSANGABEN

Bestehende Grundstücksgrenze
Flurstücksnummern
Vorhandene Gebäude
Bestandshöhen in Meter ü.NN
Höhenlinie
Bestehender Kanal DN 300

Präambel:
Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekannt-machung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
BauNutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619),
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.08.1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 29.12.2024 (GVBl. S. 573),
hat der Stadtrat der Stadt Erlenbach a. Main diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

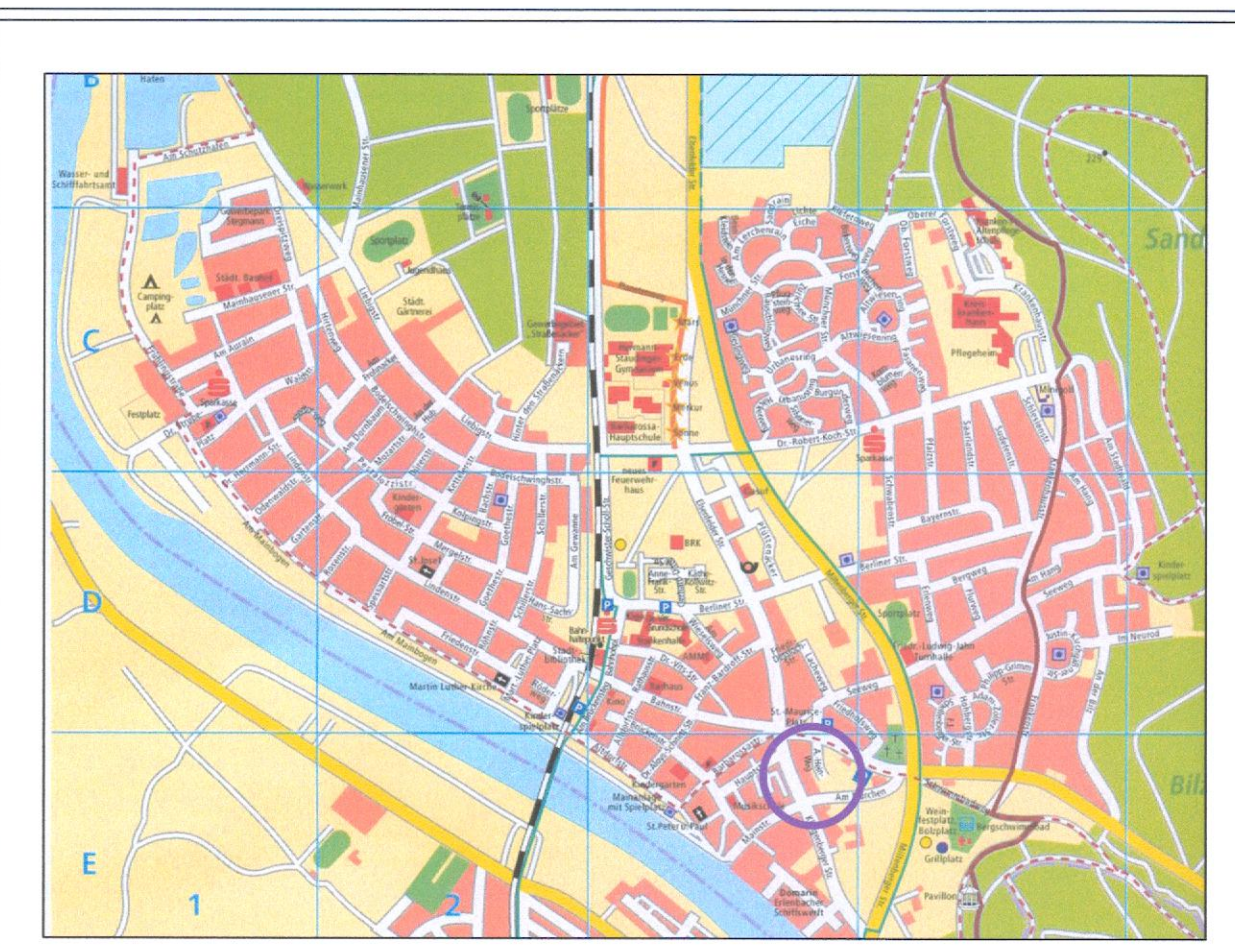
VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 28.07.2022 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.08.2022 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nummer 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich bis einschließlich 28.11.2024 zur Planung äußern.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.10.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.02.2025 bis 17.03.2025 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.10.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.02.2025 bis 17.03.2025 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Erlenbach a. Main hat mit Beschluss des Stadtrates vom 22.05.2025 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.04.2025 als Satzung beschlossen.

Stadt Erlenbach a. Main, den 06. Juni 2025

Ausgefertigt:
Stadt Erlenbach a. Main, den 06. Juni 2025

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 12.06.2025 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.
Stadt Erlenbach a. Main, den 13. Juni 2025



STADT ERLENBACH A. MAIN

LANDKREIS MILTENBERG

BEBAUUNGSPLAN

STRASSENBÄCKER

Verfahren nach § 13a BauGB

Bebauungsplan der Innenentwicklung

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

Maßstab: Datum: geändert
1 : 500 16.10.2024, 24.04.2025

Unterschrift
C. Richter