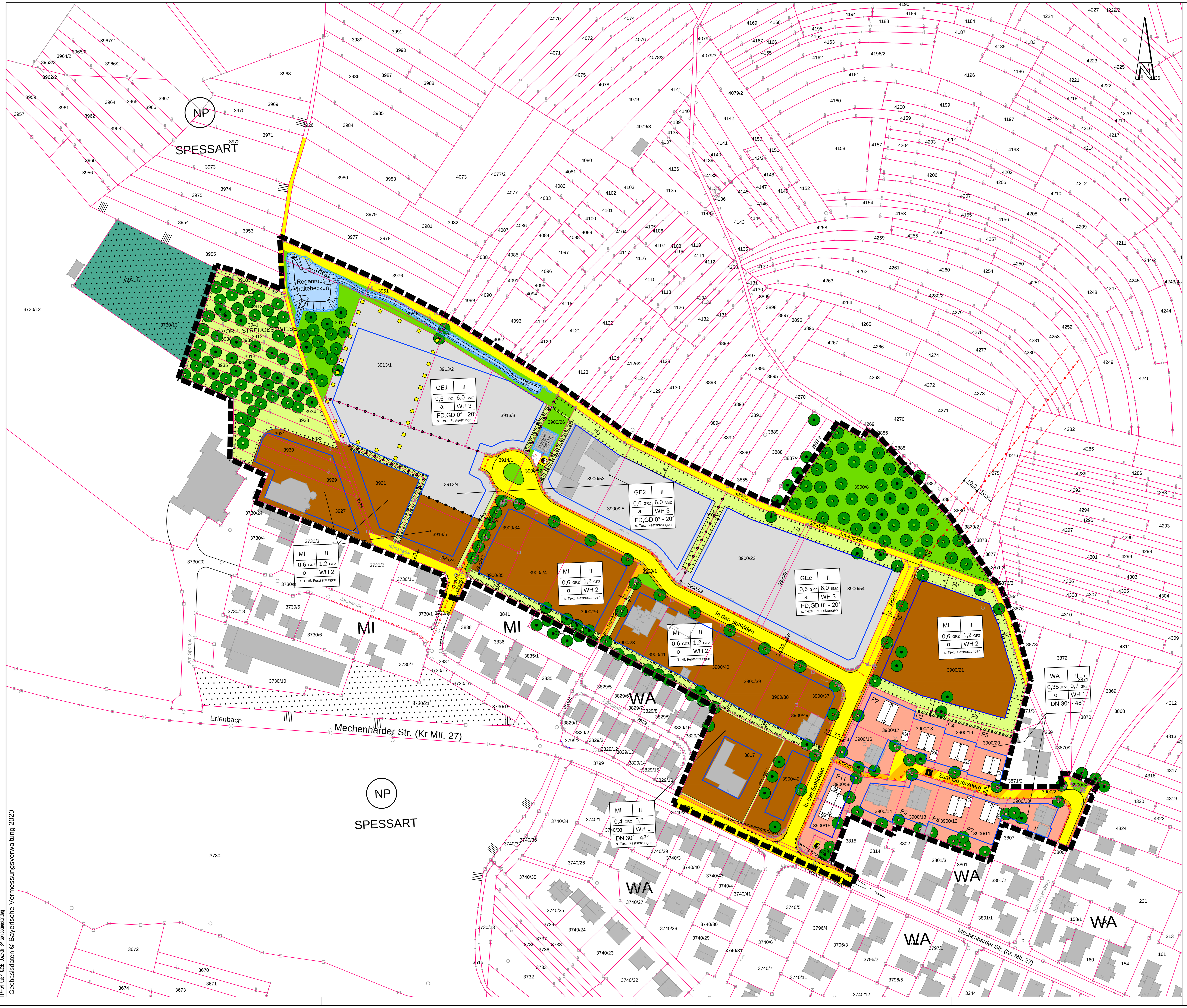

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020
T17-34_02BP_0358_07Zeich_BP_Sohlödenäcker.dwg

Rechtsgrundlagen

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl.I S. 1728)
2. Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408).
3. Das Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung zur Neuordnung der Klärschlammverwertung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).
4. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. 11.2017 (BGBl I S. 3786).
5. Die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
6. Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch § 7 vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 440).
7. Das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. Februar 2020 (GVBl. S. 34).
8. Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 117 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

Zeichenerklärung

A. Planzeichen für die Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO) mit Einschränkungen gem. "Planungsrechtliche Festsetzungen" Abs.Nr. 1.0
GE (GE1+GE2)	Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO) mit Einschränkungen gem. "Planungsrechtliche Festsetzungen" Abs.Nr. 1.0
GEe	Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe (§ 8 BauNVO) mit Einschränkungen gem. "Planungsrechtliche Festsetzungen" Abs.Nr. 1.0

Folgende Planzeichen wurden zum rechtsgültigen Bebauungsplan geändert bzw. ergänzt:

Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
Geh- bzw. Radweg / Fußweg

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

unterirdische Versorgungsleitungen Strom

oberirdische Versorgungsleitungen (Freileitung) Strom

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünflächen

öffentliche Grünflächen

Flächen für die Wasserwirtschaft und zur Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserfläche Entwässerungsmulde, Regenrückhaltebecken

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

B. Hinweise durch Planzeichen

vorhandene Gebäude

Bestehende Grundstücksgrenzen

Wald

Folgende Planzeichen entfallen:

Gehweg
Fahrbahn
Parkfläche
Gehweg

GSt/GGA — Umgrenzung von Flächen für GSt = Gemeinschaftsstellplätze, GGA = Gemeinschaftsgaragen

A, W — Geplante Versorgungsleitungen A = Abwasser, W = Wasser

Im Übrigen wird auf die bisherigen Festsetzungen sowie auf die Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan "Sohlödenäcker" mit Rechtskraft vom 04.01.2001 hingewiesen.

Textteil

C. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

GE Gewerbegebiet GE 1 + GE 2 (§ 8 BauNVO)

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

GEe Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

2.3 Höhen der baulichen Anlagen

Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet
WA = WH1 = 5,30 m
MI = WH1 bzw. WH2 = 5,30 m (WH1) bzw. 8,30 m (WH2)
Quer- und Seitengiebel nur für Wohngebäude:
WA + MI = 7,00 m

Die Festlegung zur Firsthöhe für Gemeinschaftsgaragen entfällt.
Die Bauordnungsrechtlichen Vorschriften Abs. 5 Freileitung - Sicherheitsbestimmungen sind aufgrund der Erdverlegung nicht mehr zu beachten.

8. Grundstücksentwässerung, Niederschlagswasser

8.4 Minimierung der Flächenversiegelung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. Art. 7 BayBO)

Stellplätze, Zufahrten und Wege sind so auszubauen, dass die Flächenversiegelung auf ein Minimun beschränkt wird.

8.5 Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Geeignete Maßnahmen gegen zufließendes Oberflächenwasser (z.B. Anheben Fußböden, Sperrvorrichtungen o. ä.) sind vom Grundstücksbesitzer eigenverantwortlich durchzuführen.

9. Festsetzungen für die Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a, b BauGB)

Es wird auf die weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 04.01.2001 hingewiesen. Die dort unter Ziffer 9.3 festgesetzten Maßnahmen sind für die "Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft" durchzuführen.

Die Festsetzung Ziffer 9.3 entfällt.

Die Festsetzung Ziffer 9.6 wird dahingehend erweitert, dass Freiflächengestaltungspläne sowohl für Gewerbegebiete als auch für Mischgebiete einzureichen sind.

9.7 Sicherheitsabstände bei Baumpflanzungen

Zusätzlich wird festgelegt:
Unterirdische Versorgungsleitungen dürfen nicht überpflanzt werden und auf einen Schutzzonenbereich bei Gasversorgungsleitungen von 1,0 m beidseits ist zu achten.
Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5m zur Trassenachse gepflanzt werden.

13. Brandschutz 2. Rettungsweg
Punkt "13. Brandschutz 2. Rettungsweg" entfällt.

14. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan "Sohlödenäcker" außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
Als Ausgleichflächen werden die gemeindeeigenen Grundstücke Fl.Nr. 725, 1451/19, 735, 958, 969, 982, 1005, 3988, 4663, 4669, 4692, 4892, 4900 und 4888 festgesetzt.
Größe, Lage, derzeitige Nutzung, gepl. Maßnahmen und Lageplanausschnitt (s. Begründung)

Ausgleichsflächen (gem. § 9 Abs. 1a Satz 2)
Der Gesamtausgleichsbedarf beträgt 19.900 m².
Innerhalb des Geltungsbereichs beträgt die Ausgleichsfläche 11.180 m² (siehe Begründung).
Außerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Flurnummern, Gemarkung Mechenhard, mit einer Gesamtfläche von 8.792 m² dem Bebauungsplan „Sohlödenäcker" als Ausgleichsfläche zugeordnet:

Ausgleichsflächennummer	Flurnummer	Fläche in m²
A1	725	258
	1451/19	607
A2	735	590
A3	958	398
A4	969	253
A5	982	734
A6	1005	832
A7	3988	360
A8	4663	1.100
A9	4669	770
A10	4692	770
A11	4892	740
	4900	360
A12	4888	1.020
		Summe: 8.792

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

Genehmigungsverfahren
Das Genehmigungsfreistellungsverfahren für handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben wird gem. Art. 58 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 81 Abs. 2 BayBO ausgeschlossen. Für diese Bauvorhaben im Änderungsbereich ist eine Baugenehmigung zu beantragen.

1. Dachform, Dachneigung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

1.1 Dachneigung

Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet
Wohngebäude: zusätzlich wird festgelegt:
Quer- und Seitengiebel: zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer bis 48 °

Garagen: Die Festlegung für Garagen entfällt.

1.2 Drempelhöhe

max. 100 cm gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zur Oberkante der konstruktiv erforderlichen Fußpfette.

1.3 Dachaufbauten

Dachgaupen sind ab 35° Hauptdachneigung zulässig.
Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 2,0 m von den Giebelgesimsen einhalten. Die Länge der Dachaufbauten darf max. 3,5 m bzw. max. ⅓ der Gesamttrauflänge betragen. Bei mehreren Aufbauten dürfen die Summen der Einzellängen ⅓ der Gesamttrauflänge nicht überschreiten. Gaupen dürfen nicht auf die Außenwand aufgesetzt werden, Blindgaupen sind unzulässig.

Folgende Festlegung entfällt:
Die lichte Höhe von Dachaufbauten darf 1,20 m (gemessen jeweils Oberkante Sparren) nicht überschreiten. Zulässig sind Dreieck, Giebel, Schleppgaupen oder Walmdachgaupen. Schleppgaupen sind erst ab 38° Hauptdachneigung zulässig. Die Sichtflächen sollen in gleichem Material wie die Dachflächen verschalt oder mit Blech in der Farbe des Daches verkleidet werden.

Zusätzlich wird festgelegt:
1.4 Quer- und Seitengiebel

Die Breite der Quer- und Seitengiebel wird auf max. 50% der Gesamthauswandlänge festgesetzt.

1.5 Die Anlage von Gründächern auf Pult- und Flachdächern wird empfohlen.

5. Freileitung-Sicherheitsbestimmungen
Punkt "5. Freileitung-Sicherheitsbestimmungen" entfällt.

7. Brandschutz 2. Rettungsweg
Punkt "7. Brandschutz 2. Rettungsweg" entfällt.

Zusätzlich wird festgelegt:
8. Niederschlagswasser

Sämtliche Oberflächenwässer sind über den Regenwasserkanal abzuleiten.
Grundsätzlich ist die Flächenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken.

Hinweise

Schutzgut Boden
Bodeneingriffe sind möglichest gering zu halten. Beim Erdaushub ist der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brücken sowie Tagebauten LAGA M 20 Stand 1997 sowie DepV) maßgeblich und die Abnahmekriterien eines Abnehmer zu berücksichtigen.

Stadt Erlenbach
Stadtteil Mechenhard
Landkreis Miltenberg

Änderung des Bebauungsplans "Sohlödenäcker" im gesamten Geltungsbereich im Regelverfahren

M 1:1000

JOHANN und ECK GbR
Architekten - Ingenieure
63927 Bürgstadt , Erfstraße 31A

Nr.	Geändert :	Änderung
1.	23.03.2020	zur öffentlichen Auslegung
2.	01.12.2020	zum Satzungsbeschluss

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 28.09.2017 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 23.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung hat in der Zeit vom 19.11.2018 bis 04.01.2019 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung hat in der Zeit vom 19.11.2018 bis 04.01.2019 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 23.03.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 17.08.2020 bis 18.09.2020 beteiligt.
5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 23.03.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.08.2020 bis 18.09.2020 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Erlenbach hat mit Beschluss des Stadtrats vom .... die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.

   Erlenbach, den ....
   (Stadt)
   (Siegel)
   ....
   (Michael Berninger, 1. Bürgermeister)

7. Ausgefertigt

   Erlenbach, den ....
   (Stadt)
   (Siegel)
   ....
   (Michael Berninger, 1. Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist somit in Kraft getreten.

   Erlenbach, den ....
   (Stadt)
   (Siegel)
   ....
   (Michael Berninger, 1. Bürgermeister)