

A Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.8.2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663)

B Vorhabenbezug

Die projektbeschreibenden Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Gemäß § 9 (2) wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB entfallen die Festsetzungen des vorl. Bebauungsplanes, soweit die im Durchführungsvertrag gem. §§ 11 und 12 BauGB geregelten Fristen und sonstigen, die Grundzüge des Vorhaben betreffenden Bestimmungen nicht eingehalten werden.

C Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§§ 9 (1) Nr. 1, (2), 11 und 12 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Boardinghouse"

Zulässig ist der Bau und Betrieb eines Boardinghouse mit maximal 3 Geschossen.

Die zulässige Grundfläche ist durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, die Stellung der baulichen Anlagen sowie vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen sowie Höhen

Der Bebauungsplan legt 5 m als Mindestabstand zu angrenzenden Gebäuden fest. Rechtsgrundlage ist Art. 6 Abs. 5 BayBO; die Sätze 1 und 2 finden somit keine Anwendung.

Zur Klingenger Straße ist ein Abstand von 1 m einzuhalten.

Die Gebäudehöhe darf 10,50 m nicht überschreiten (Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum oberen Gebäudeabschluss (Dachhaut/Attika)). Untergeordnete technische Aufbauten dürfen 12,00 m nicht überschreiten.

3. Flächen für Nebenanlagen

Nach BayBO genehmigungspflichtige Anlagen sind mit Ausnahme von Terrassen, Stellplätzen und Zufahrten außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

4. Stellplätze

Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Erlenbach a.Main vorzuhalten. (Hotels, Pensionen und andere Beherbergungsbetriebe: 1 Stellplatz je 6 Betten).

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

a. Die Beleuchtung darf nur mit Insekten-schonenden, seitlich und nach oben abgedeckten Leuchtmitteln erfolgen (warmweiße LED oder SE/ST-Lampen).

b. Stellplätze sind versickerungsfähig auszubauen. Im Zuge von Baumaßnahmen an bestehen-den Stellplätzen sind diese zu entsiegeln.

c. Mindestens 70 % der Dachfläche sind mit einem mindestens 10 cm starken Aufbau extensiv zu begrünen."

d. Die Sammlung und Nutzung des Niederschlagwassers, bspw. zur Toilettenspülung, wird empfohlen.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 9 (1) Nr. 25 BauGB)

a. Die Freiflächen sind als Wiese oder als Strauchpflanzung mit heimischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Folgende Arten werden ausgeschlossen: Prunus laurocerasus (Kirschlorbeer), Thuja (alle Arten), Chamaecyparis (Scheinzypressen, alle Arten), Fichten und Tannen (alle Arten).

b. Auf den Freiflächen sind mindestens 5 großkronige, einheimische Laubbäume (Lichtraumprofil min. 4m) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

7. Festsetzungen zu äußerlichen Einwirkungen

Nach § 9 (6) BauGB i.V.m. der TA Lärm (hier: Schalltechnischen Orientierungswerten nach DIN 18005-1 Beiblatt 1) werden für das Sondergebiet - als vergleichbare Nutzungskategorie - die Immissionsrichtwerte eines Misch- gebietes festgesetzt. Nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005Teil 1 - Schallschutz im Städtebau - sind Mischgebieten (MI) folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zuzuordnen:

Mischgebiete (MI): tags 60 dB(A)
nachts 50 dB(A) bzw. 45 dB(A)

Bei den zwei angegebenen Nachtwerten gilt der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Für Verkehrslärm ist der höhere der beiden Nachtwerte heranzuziehen.

Als Tag gilt in der Regel der Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr, als Nacht der Zeitraum von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr.

8. Sonstige Erschließungserfordernisse

Die verkehrliche Erschließung darf ausschließlich über die vorhandenen Zufahrten erfolgen.

9. Artenschutz (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

Vor einem Gebäudeabbruch sind Begehungen durch fachlich geeignetes Personal erforderlich, bei denen brütende Vogelarten und Fledermäuse untersucht werden. Im Rahmen der Begehung ist ein kurzer Bericht zu erstellen, der der Unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Fällung bzw. des Abbruchs vorzulegen ist. Gegebenenfalls naturschutzrechtliche erforderliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind in enger Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde festzulegen. Evtl. ist eine Einzelfallausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.

10. Niederschlagswasser (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 55 WHG)

Das Niederschlagswasser ist getrennt zu erfassen und dem Vorfluter (hier: Main) zuzuführen. Dazu ist eine Einleitungsgenehmigung zu erwirken.

D Hinweise

a) Bodenschutz

Sollten sich im Zuge der Baumaßnahmen konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, dann ist der Verantwortliche nach Art. 1 BayBodSchG verpflichtet, die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg unverzüglich über diesen Sachverhalt zu informieren und ihr die diesbezüglich vorhandenen Unterlagen vorzulegen.

b) Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Hinweise auf Bodendenkmäler vorgefunden, ist gemäß § 8 BayDSchG unverzüglich das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen. Die Bauarbeiten sind bis auf weiteres einzustellen.

c) Grundwasser

Ist absehbar, dass bei den Bauarbeiten Grundwasser aufgeschlossen wird, ist dies dem Landratsamt Miltenberg zuvor mitzuteilen (§49 WHG).

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Stadt Erlenbach a.Main hat in der Sitzung vom 28.05.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06. April 2020 bis 06. Mai 2020 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 3.1.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06. April 2020 bis 06. Mai 2020 öffentlich ausgelegt.
- Zweite Offenlegung
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23. November 2020 bis einschließlich 23. Dezember 2020 erneut öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Erlenbach hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.1.2021 als Satzung beschlossen.

Erlenbach a.Main, den

.....

Bürgermeister

(Siegel)

6. Ausgefertigt

Erlenbach a.Main, den

.....

Bürgermeister

(Siegel)

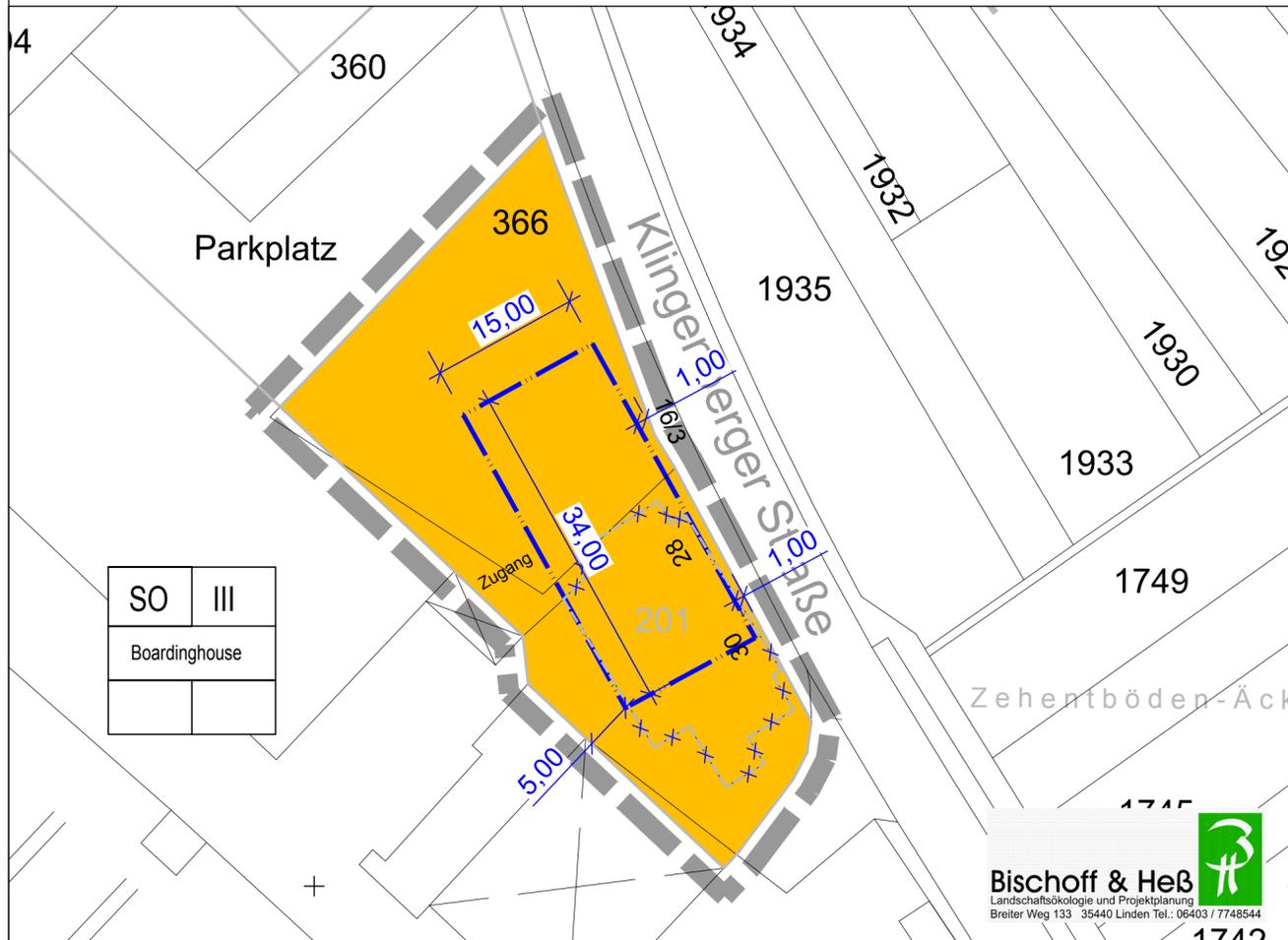
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Erlenbach a.Main, den

.....

Bürgermeister

(Siegel)



Legende

- Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans
- Sondergebiet
- Baugrenze
- Vermaßung Baugrenze (3,00)
- Abriss bestehender Anlagen

Erläuterungen zur Nutzungsschablone

- SO Sondergebiet
- III Maximale Anzahl von Vollgeschossen


Stadt Erlenbach a. Main

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Boardinghouse Schiffswerft"

 Entwurf zum Satzungsbeschluss
 M 1:500
 Stand 29.01.2021