

BEBAUUNGSPLAN IM FLÜRCHEN M 1:1000

FAKTEBAULICHER ENTWURF + AUSARBEITUNG:

FEBR. 1986

Büro für Architektur + Stadtplanung

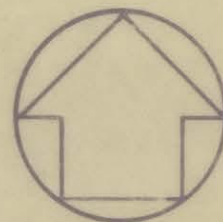
apl.-Ing. Götz Schmidt

reifer Architekt + Stadtplaner

11c Dietigheim, Stuttgarter Str. 54

Telefon 07142-62616

ERGÄNZT: DEZ. 1987



Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gem. § 2a Abs. 6
BauNVO vom 24.8.1987 bis 25.9.1987 in Erlenbach a. Main öffentlich ausge-
stellt.



Stadt

28. Jan. 1988

8765 Erlenbach a. Main

(Bürgermeister)

Die Stadt Erlenbach a. Main hat mit Beschluss des Stadtrates vom 29.10.1987
den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.



Stadt

28. Jan. 1988

8765 Erlenbach a. Main

(Bürgermeister)

Der Landrat hat den Bebauungsplan mit Verfügung
vom Nr. gem. § 11 BBauG in der Verbindung mit
der DelV BBauG/StBau und F.v. 4.7.78 (GVBl. S. 412) genehmigt.

(Sitz der Genehmigungsbehörde)

(Siegel)

Der Genehmigte Bebauungsplan wurde am 3.3.1988 ortsüblich öffentlich
bekanntgegeben. Mit der Bekanntmachung ist damit der Bebauungsplan
gemäß § 12 BBauG rechtsverbindlich. Mit wirksamwerden der Bekannt-
machung wird der genehmigte Bebauungsplan mit der Begründung bei der
Stadtverwaltung während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns
Einsicht bereitgehalten. Auf Verlangen wird über dessen Inhalt Aus-
kunft gegeben.



Stadt

8765 Erlenbach a. Main

1 Bürgermeister

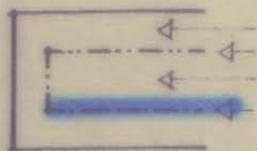
Erlenbach, den 7.3.1988



STADT ERLENBACH A. MAIN

NEUFASSUNG

ZEICHENERKLÄRUNG

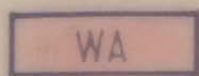


Art der baulichen Nutzung: (§ 1 (1-3) BauNVO)

nicht überbaubare Fläche (§ 9 (1b) BBauG)
Baulinie (§ 23 BauNVO)
überbaubare Grundstücksfläche
Baugrenze (§ 23 BauNVO)



Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Mass der baulichen Nutzung: (§ 5 (2) 1 +
§ 9 (1) 1a BBauG + § 16 + 17 BauNVO)

I:

1 Vollgeschoss, Sattel- + Walmdach, Dachneigung
25° - 35°, bei Doppelhäusern zwingend gleiche
Dachneigung.

I + D:

1 Vollgeschoss und ein als Vollgeschoss anzurech-
nendes Dachgeschoss, Sattel- + Walmdach, Dachnei-
gung 35° - 45°, bei Doppelhäusern + Hausgruppen
zwingend gleiche Dachneigung.

I + U:

1 Vollgeschoss und ein als Vollgeschoss anzurech-
nendes Untergeschoss, Sattel- + Walmdach, Dach-
neigung 25° - 35°, bei Doppelhäusern + Hausgruppen
zwingend gleiche Dachneigung.

II + III:

hier z.B. 2 Vollgeschosse über einem Kellergeschoss,
Satteldach + Walmd. (gem. Nutz. schabl.) Dachn. 25° - 35°,
bei Reihenh. + mehrgesch. Geb. zwing. gleiche Dachn.
Bauweise: (§ 22 BauNVO)

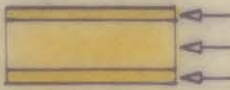
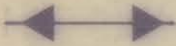


BAUGEBIET / Z D. GESCHOSSE	
GRZ	OFZ
DACHFORM / BAUWEISE	
GEBÄUDEART	

Füllschema der Nutzungsschablone

b	besondere Bauweise
	offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
	offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig
	offene Bauweise, nur Einzel- + Doppelhäuser zulässig
	offene Bauweise, nur Doppelhäuser + Hausgruppen zulässig
RH	nur Reihenhäuser zulässig
SD	Satteldach
WD	Walmdach

Öffentliche Verkehrsflächen: (§ 9 (1) BBauG)

	Gehweg Fahrbahn Gehweg
	Verkehrsberuhigt
	Öffentlicher Parkplatz
	Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen § 127 (2) 3 BBauG
	Stationierungspunkt mit Höhenangabe
	Hochspannungsleitung mit Schutzstreifen nach VDE Bestimmungen
	Entsorgungskanal
	Hochspannungskabel

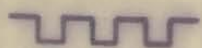
Sonstige Darstellungen + Festsetzungen:



Flächen für Umformerstationen



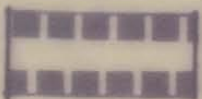
Flächen für Spielplätze



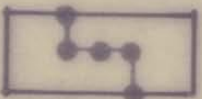
Versatz der Gebäudekanten, entsprechend dem angegebenen unmaßstäblichen Schema



Flächen für Aufschüttungen (§ 9 (1) 9 BBauG)



Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (5) BBauG)



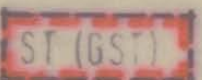
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 4 BauNVO)



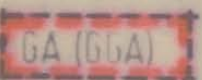
Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen (siehe Pflanzliste)



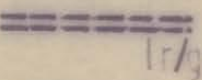
Pflanzgebit für Baumgruppen (siehe Pflanzliste)



Flächen für Stellplätze (Gemeinschaftsstellplätze) (§ 9 (1) 1e + § 12 BBauG)



Flächen für Garagen (Gemeinschaftsgaragen) (§ 9 (1) 1e + § 12 BBauG)



mit Leitungs- und Gehrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) 11 BBauG)



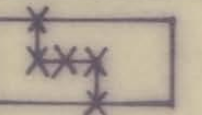
Firstrichtung mit Angabe der Hauptfirstrichtung



grosskroniger Baum



kleinkroniger Baum



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

TEXTTEIL

PLANTEILE A (Einzelhäuser)

Planungsrechtliche Festsetzungen: (§ 9 (1) BBauG + BauNVO)

- 1.0 Art der baulichen Nutzung: (§ 9 Nr. 1a + 1f BBauG)
- 1.1 Allgemein. Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO) mit Gemeinbedarfsflächen.
Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind gemäss § 1 (4) BauNVO allgemein nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
- 1.2 Reines Wohngebiet WR (§ 3 BauNVO) mit Gemeinbedarfsflächen.
Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO sind gemäss § 1 (4) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
- 2.0 Mass der baulichen Nutzung: (§ 9 (1) 1a BBauG) (§§ 16-20 BauNVO)
- 2.1 Bei WA = GRZ = 0,4
GFZ = 0,8 (gem. Nutzungsschablone)
Z = I + D, Z = II
- 2.2 Bei WR = GRZ = 0,4
GFZ = 0,5 - 0,8 (gem. Nutzungsschablone)
Z = I + D, Z = I, Z = I + U, Z = II
- 3.0 Bauweise: (§ 9 (1) 1b BBauG) (§ 22 BauNVO)
Offene Bauweise nur Einzelhäuser.
- 4.0 Stellung der baulichen Anlagen: (§ 9 (1) 1b BBauG)
Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen, die wesentlichen Gebäudekanten sind parallel zu den eingezeichneten Firstrichtungen zu erstellen.
- 5.0 Höhenlage der baulichen Anlagen: (§ 9 (1) 1d BBauG)
Die Erdgeschossfussbodenhöhe der Gebäude, die unterhalb der zugehörigen Erschliessungsstrasse liegen, darf nicht mehr als 0,5 m über der Höhe der zugehörigen Erschliessungsstrasse liegen, gemessen in der Mitte zwischen der Grundstücksgrenze.
Die Erdgeschossfussbodenhöhe von Gebäuden, die oberhalb der zugehörigen Erschliessungsstrasse liegen, bzw. der Gebäude, die nicht unmittelbar an der zugehörigen Erschliessungsstrasse liegen, darf nicht mehr als 0,50 m über dem gewachsenen Boden liegen, und zwar gemessen in der Mitte der überbaubaren Fläche.
Ausnahmen können von der unteren Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt bei ungünstigen topographischen Verhältnissen zugelassen werden.

- 6.0 Garagen und Stellplätze: (§ 9 Abs. 1a BBauG + § 12 BauNVO)
Garagen und Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig. Werden darüber hinaus weitere Garagen und Stellplätze erforderlich, so sind diese im Anschluss an die festgesetzten Flächen zulässig.

Der Stauraum vor Garagen muss mindestens 5 m betragen.

Sind keine Flächen für Garagen und Stellplätze festgesetzt, oder werden diese Flächen vom Bauherrn nicht wahrgenommen, so sind Garagen nur innerhalb der Baugrenze, Stellplätze auf dem Grundstück zulässig; Garagen sollen möglichst in die Wohngebäude integriert werden.

Wenn nicht ausdrücklich anders bestimmt, sind die Garagen nach der BayBO auszubilden.

Die Traufhöhe von Garagen im Grenzbau an der Talseite darf 4,0 m nicht überschreiten.

Ausnahmen in besonderen Fällen können von der unteren Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt zugelassen werden.

- 7.0 Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

- 7.1 Gehrecht gr:

Die Erschliessungsflächen der nicht unmittelbar an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegenden Gebäude werden mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger belastet.

- 7.2 Leitungsrecht lr¹:

Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen sind mit einem Leitungsrecht für eine Hauptwasserversorgungsleitung zugunsten der Stadt Erlenbach a. Main zu belasten. Die entsprechenden Abmessungen sind durch Grundbucheintrag festzulegen.

- 7.3 Leitungsrecht lr²:

Die im Plan bezeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht für den vorhandenen Verbandssammler DN 1000 mm zugunsten der Stadt Erlenbach a. Main zu belasten. Die entsprechenden Abmessungen sind durch Grundbucheintrag zu belasten.

- 7.4 Leitungsrecht lr³:

Die im Plan bezeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht für das vorhandene Hochspannungskabel 20 KV des Energiezweckverbandes Wörth a. Main/ Erlenbach a. Main mit beiderseits 1 m Leitungsschutzstreifen zu belasten.

- 8.0 Nebenanlagen: (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

Ausnahmen können von der unteren Bauaufsichtsbehörde in Abstimmung mit der Stadt zugelassen werden, wenn sonstige baurechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften: (Art. 107 BayBO)

- 9.0 Dachgestaltung:

Die Dächer der baulichen Anlagen (möglichst auch der Garagen) sind als Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung von

$$\begin{array}{l} Z = I, Z = II, Z = I + U \quad 30^\circ \pm 5^\circ \text{ und} \\ Z = I + D \quad 40^\circ \pm 5^\circ \end{array}$$

je nach Eintrag im Bebauungsplan auszuführen.

Bei $Z = I + D$ darf die max. Firsthöhe 6 m über OK Dachgeschossfussboden nicht überschreiten.

Bei $Z = I, Z = I + U, Z = II$, darf max. Firsthöhe 4,50 m über OK Dachgeschossfussboden nicht überschreiten.

9.o Dachgestaltung:

- Als Dachdeckung sind rotbraune - dunkelbraune Ziegel oder wie oben gefärbte Kunstschieferplatten zu verwenden.
 - Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von $\geq 35^\circ$ zulässig.
 - Dachaufbauten müssen einen Abstand von mind. 2,5 m von den Giebelgesimsen einhalten, ihre Höhe darf 1,20 m (gemessen jeweils von Oberkante Sparren) nicht überschreiten. Die Länge der Dachaufbauten soll 2,5 m nicht überschreiten. Die Sichtflächen sollen in gleichem Material wie die Dachflächen verschalt oder mit Blech in der Farbe des Daches verkleidet werden. Bei Dachaufbauten mit schrägen Seiten darf die waagerechte obere Seite 2,5 m nicht überschreiten.
 - Dacheinschnitte sind zulässig, sie sollen eine Länge von 4,0 m nicht überschreiten.
- Dachflächenfenster sind nur einer Grösse von 1,0 qm zulässig. Es sind pro Gebäude nur 4 Dachflächenfenster zulässig.

10.o Gestaltung der baulichen Anlagen (Art. 11 BauG)

Die baulichen Anlagen dürfen nicht in schwarzer oder greller Farbe angestrichen, verputzt oder verkleidet werden. Als Verblendungen sind glänzende Metalle, Kunststoffe und Asbestzementplatten mit Strukturimitationen unzulässig.

11.o Gebäudehöhen: (107 Abs. 1 BayBO in Verb. mit § 9 Abs. 1 Nr. 1d BBauG)

Die Höhe der Gebäude, gemessen vom bestehenden Geländer talwärts bis OK Dachgeschossfussboden, darf folgende Masse nicht überschreiten:

$$Z = I + D \text{ bzw. } Z = I = 3,75 \text{ m}$$

$$Z = I + U = 5,50 \text{ m, } Z = II = 6,00 \text{ m}$$

Abweichungen hiervon können als Ausnahme von der unteren Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt zugelassen werden, wenn die topographischen Gegebenheiten die Einhaltung der Höhenangaben nicht zulassen.

12.o Einfriedigungen + Gestaltung der Aussenanlagen: (Art. 9 BayBO)

Die Vorgärten sind an den Eingangsseiten entlang den Zugangsweegen und öffentl. Gehwegen als offene Vorgärten zu gestalten, d.h.: Einfriedigungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig und müssen einen durchlässigen Charakter (z.B. Maschendrahtzaun, Holzlattenzaun, Hecke usw.) aufweisen. Die Vorgärten sind mit niederer Bepflanzung (Gras, Bodendecker, niedere Sträucher) zu bepflanzen; sie sollen durch vereinzelte Büsche oder Buschgruppen und evtl. einen grosskronigen Baum gegliedert werden.

An den Wohngärten, zu Fusswegen und Strassen, können als Einfriedigungen geschnittene Hecken, Holzlaune, Mauern aus Sichtbeton, verputzte Mauern und Natursteinmauern mit einer mind. Höhe von 0,80 m und einer max. Höhe von 1,50 m zugelassen werden.

Ein Sichtschutz in Form von Hecken oder Sichtblenden aus Holz, verputztem Mauerwerk oder Sichtbeton kann in diesem Bereich zugelassen werden, wenn die ununterbrochene Länge dieses Sichtschutzes 4,0 m nicht überschreitet.

Er ist von der Weg- bzw. Strassengrenze mind. 1,0 m abzurücken, seine Höhe darf 1,80 m nicht überschreiten.

Einfriedigungen gegen Nachbargrundstücke sind möglichst als Hecken mit innenliegendem Spanndraht bis zu einer Höhe von 1,50 m auszuführen.

Zur Überbrückung von Geländeunterschieden sind Stützmauern oberhalb von Erschliessungsstrassen von höchstens 1,50 m zulässig.

Die detaillierten Angaben des zugeordneten Grünordnungsplanes, vor allem die Pflanzlisten sind zu beachten.

Ausnahmen können von der unteren Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt zugelassen werden.

13.o Heizung:

Es wird eine umweltfreundliche Heizungsart vorgeschrieben.

14.o Gestaltung der Gemeinschaftsanlagen: (§ 9 (1) Nr. 13 BBauG)

Müll:

Die Abfallbehälter sind in geschlossenen Boxen unterzubringen, können aber auch in den Garagen bzw. im Gebäude untergebracht werden.

PLANTEIL B (Einzel- + Doppelhäuser, Doppelhäuser + Hausgruppen, nur Reihenhäuser)

Planungsrechtliche Festsetzungen: (§ 9 (1) BBauG + BauNVO)

1.o Art der baulichen Nutzung: (§ 9 Nr. 1a + 1f BBauG)

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO) mit Gemeinbedarfsflächen.

Ausnahmen nach § 4 (1) BauNVO sind gemäss § 1 (4) BauNVO allgemein zulässig.

1.2 Reines Wohngebiet WR (§ 1 BauNVO) mit Gemeinbedarfsflächen.

Ausnahmen nach § 1 (4) BauNVO sind gemäss § 1 (4) BauNVO nicht zulässig.

2.o Mass der baulichen Nutzung: (§ 9 (1) 1a BBauG)

2.1 Bei WA = GRZ = 0,4

GFZ = 0,5 - 0,8 (gem. Nutzungsschablone)

Z = I, Z = I + D, Z = II

2.2 Bei WR = GRZ = 0,4

GFZ = 0,5 - 0,8 (gem. Nutzungsschablone)

Z = I + D, Z = II, Z = I + U Z = I

3.o Bauweise: (§ 9 (1) 1b BBauG) (§ 22 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise, jedoch nur Einzel- + Doppelhäuser zulässig.

3.2 Offene Bauweise, jedoch nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

3.3 Besond. Bauweise, jedoch nur Reihenhäuser zulässig.

Sonst wie Planteil A (Nr. 4.0 - 8.0)

Bauordnungsrechtliche Vorschriften: (Art. 107 BayBO)

9.0 Dachgestaltung:

Die Dächer der baulichen Anlagen (möglichst auch der Garagen) sind als Satteldächer oder Walmdächer (ein Walmdach darf nur an der zum Garten orientierten, anbaufreien Gebäudeseite eines Doppelhauses geplant werden) mit einer Dachneigung von

$Z = I + U, Z = I, Z = II$ $30^\circ \pm 5^\circ$ und
 $Z = I + D$ $40^\circ \pm 5^\circ$

je nach Eintrag im Bebauungsplan auszuführen.

Bei $Z = I + D$ darf max. Firsthöhe 6 m über OK Dachgeschossfussboden nicht überschreiten.

Bei $Z = I, Z = II$ u. $Z = I + U$ darf max. Firsthöhe 4,50 m über OK Dachgeschossfussboden nicht überschreiten.

- Als Dachdeckung sind rotbraune - dunkelbraune Ziegel oder wie oben gefärbte Kunstschieferplatten zu verwenden.
- Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von $\geq 35^\circ$ zulässig.
- Dachaufbauten müssen einen Abstand von mind. 2,5 m von den Giebelsimsen einhalten, ihre Höhe darf 1,20 m (gemessen jeweils von Oberkante Sparren) nicht überschreiten. Die Länge der Dachaufbauten soll 2,5 m nicht überschreiten. Die Sichtflächen sollen in gleichem Material wie die Dachflächen verschalt oder mit Blech in der Farbe des Daches verkleidet werden. Bei Dachaufbauten mit schrägen Seiten darf die waagerechte obere Seite 2,5 m nicht überschreiten.
- Dacheinschnitte sind zulässig, sie sollen eine Länge von 4,0 m nicht überschreiten.
- Dachflächenfenster sind nur in einer Grösse von 1,0 qm zulässig. Es sind pro Gebäude nur 4 Dachflächenfenster zulässig.

10.0 Gestaltung der baulichen Anlagen: (Art. 11 BayBO)

Die baulichen Anlagen dürfen nicht in schwarzer oder greller Farbe angestrichen, verputzt oder verblendet werden.

Als Verblendungen sind glänzende Metalle, Kunststoffe und Asbestzementplatten mit Strukturimitationen unzulässig.

Bei Grenzbebauung (Doppelhäuser, Hausgruppen usw.) müssen die

Gestaltung der Dachabschlüsse, die Dachform + Dachneigung aufeinander abgestimmt sein (z.B. Höhe, Material der Attika, Neigung + Material bei Satteldächern); es muss ausserdem eine Abstimmung bei der Farbgebung stattfinden (gibt es in einer z.B. Reihenhausezeile noch ein o. mehrere freie, unbebaute Grundstücke und sollen diese Baulücken bebaut werden, müssen die neuen Gebäude die Dachform, Dachneigung usw. der vorhandenen Nachbargebäude übernehmen).

11.o Gebäudehöhen: (107 Abs. 1 BayBO, Verb. mit § 9 Abs. 1 Nr. 1d BBauG)

Die Höhe der Gebäude, gemessen vom bestehenden Gelände talwärts bis OK Dachgeschossfußboden, darf folgende Masse nicht überschreiten:

$$Z = I + D, Z = I + 3,75 \text{ m}$$

$$Z = II = 6,00 \text{ m}$$

$$Z = I + U = 5,50 \text{ m}$$

Abweichungen können als Ausnahme von der unteren Bauaufsichtsbehörde in Einverständnis mit der Stadt zugelassen werden, wenn die topographischen Gegebenheiten die Einhaltung der Höhenangaben nicht zulassen.

12.o Einfriedigung und Gestaltung der Aussenanlagen:
(siehe Planteil A 12.o)

13.o Heizung:
(siehe Planteil A 13.o)

14.o Gestaltung der Gemeinschaftsanlagen: (§ 9 (1) Nr. 13 BBauG)

Müll:

Die Abfallbehälter sind in geschlossenen Boxen und in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Gebäude unterzubringen, können aber auch in den Garagen bzw. im Gebäude untergebracht werden.

Antenne:

Bei besonderer Bebauung (Reihenhäuser) sind Gemeinschaftsantennen vorgeschrieben.

Einzelantennen sind nicht zulässig.

Bei zeitlich versetzter Bebauung der Einzelparzellen können Ausnahmen von der unteren Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt zugelassen werden.

PLANTEIL C (Offene Bauweise)

Planungsrechtliche Festsetzungen: (§ 9 (1) BBauG + BauNVO)

1.o Art der baulichen Nutzung: (§ 9 Nr. 1a + 1f BBauG)

Allgem. Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO) mit Gemeinbedarfsflächen.

Handwritten note: Nach § 4 (3) BauNVO sind gemäss § 1 (4) BauNVO nicht als Ausnahme möglich.
Ausnahmen möglich.

2.o Mass der baulichen Nutzung: (§ 9 (1) 1a BBauG) (§§ 16-20 BauNVO)

$$GRZ = 0,4$$

$$GFZ = 1,0 \text{ (gem. Nutzungsschablone)}$$

$$Z = III$$

3.o Bauweise: (§ 9 (1) 1b BBauG) (§§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise.

Sonst wie Planteil A (Nr. 4.o - 8.o)

Bauordnungsrechtliche Vorschriften: (§ 107 BayBO)

9.o Dachgestaltung:

Die Dächer der baulichen Anlagen (möglichst auch der Garagen)

9.o Dachgestaltung:

sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von:

$$Z = III = 30^{\circ} + 5^{\circ}$$

je nach Eintrag im BBP auszuführen.

Als Dachdeckung sind rotbraune - dunkelbraune Ziegel oder entsprechend gefärbte Kunstschieferplatten zu verwenden.
Dachaufbauten sind nicht zulässig.

10.o Gestaltung der baulichen Anlagen:

(siehe Planteil B 10.o)

11.o Gebäudehöhen: (107 Abs. 1 BayBO in Verb. mit § 9 Abs. 1 Nr. 1d BBauG)

Die Höhe der Gebäude, gemessen von bestehendem Gelände, talwärts bis OK Dachgeschossfußboden, darf folgende Masse nicht überschreiten:

$$Z = II = 6,00 \text{ m}$$

$$Z = III = 8,75 \text{ m}$$

Abweichungen können als Ausnahme von der unteren Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt zugelassen werden, wenn die topographischen Gegebenheiten die Einhaltung der Höhenangaben nicht zulassen.

12.o Einfriedigung und Gestaltung der Aussenanlagen:

(siehe Planteil A 12.o)

13.o Heizung:

(siehe Planteil A 13.o)

14.o Gestaltung der Gemeinschaftsanlagen: (§ 9 (1) Nr. 13 BBauG)

Müll:

Die Abfallbehälter sind in geschlossenen Boxen unterzubringen.

Antenne:

Es werden Gemeinschaftsantennen vorgeschrieben. Einzelantennen sind nicht zulässig.

Bei zeitlicher versetzter Bebauung der Einzelparzellen können Ausnahmen von der unteren Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt zugelassen werden.

Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG):

Bei den durch Planeintragungen ausgewiesenen Schutzzonen parallel zu den Hochspannungsleitungen 110 KV gibt es von Seiten der folgenden Richtlinien und Bedingungen zu beachten:

Bauanträge über Bauvorhaben auf Grundstücken, die im Leitungsschutzbereich der 110-kV-Freileitung o. der 20-kV-Kabelleitung liegen oder daran angrenzen, sind der UWU AG, Würzburg, zur Stellungnahme gem. Art. 71 BayBO vorzulegen.

Bezügl. d. Nutzungsbeschränkung im Schutzbereich d. Frei- + Kabelleitungen gelten folgende Grundsätze:

- a. Bewohnbare + unbewohnbare Gebäude sowie Schuppen u. Garagen dürfen auf Grundstücken, die innerhalb d. Leitungsschutzbereiches d. 110-kV-Leitung liegen oder daran angrenzen, nur mit Zustimmung der UWU AG errichtet werden. Das gleiche gilt für die Lagerung feuergefährlicher, sprenggefährlicher + zum Zerknall neigender Stoffe. In einem Umkreis von jeweils 18,0m um die Mittelpunkte der einzelnen Maste der 110-kV-Leitung dürfen keinerlei Gebäude errichtet werden.
- b. Bei einer Bepflanzung des Schutzstreifens mit Bäumen, Büschen oder sonst. Aufwuchs muss gewährleistet sein, dass ein Mindestabstand von 2,5 m zu den Leiterseilen bei dem grössten anzunehmenden Durchhang in jedem Fall eingehalten wird.
- c. Im Schutzbereich der 20-kV-Kabelleitung (2 x 1,0 m beiderseits d. Leitungssachse) dürfen keinerlei Gebäude errichtet werden. Vor Inangriffnahme von Arbeiten in diesem Schutzbereich ist die UWU AG zu verständigen.

Gemäß § 11 Abs. 3 BauGB
keine Verletzung von Rechtsvorschriften
geltend gemacht.

19. FEB. 1980

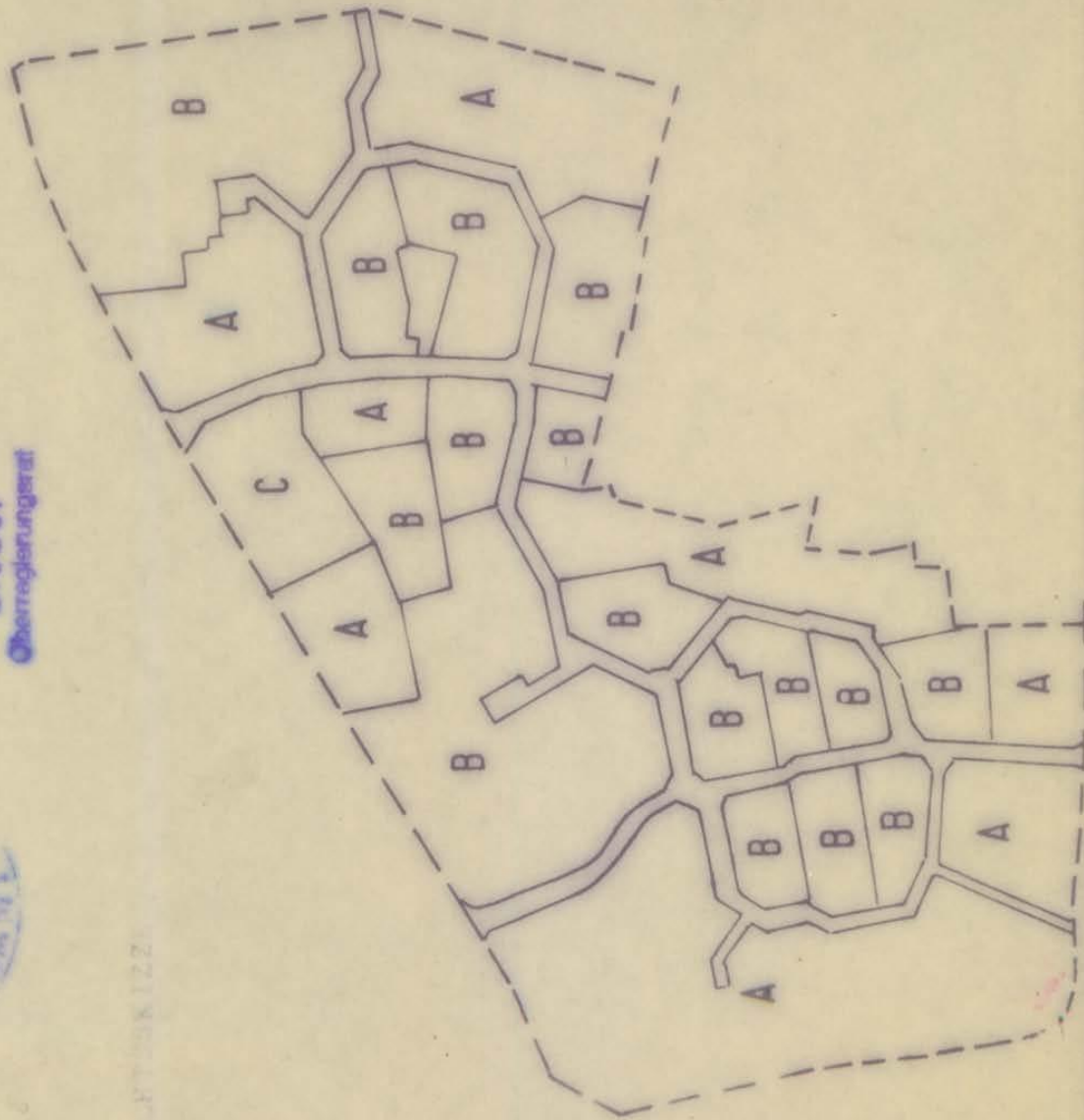
Mittenberg,

Landratsamt

I.A.



Bieber
Bieber
Oberregierungsrat



STADT ERLENBACH A. MAIN

Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Im Flürchen" vom 3.3.1988

Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Im Flürchen" in der Neufassung vom 03.03.1988

hier: Änderung der textlichen Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 22.01.1996 beschlossen, den Bebauungsplan "Im Flürchen" zu ändern.

Hiernach wird der Bebauungsplanteil wie folgt geändert:

Art der baulichen Nutzung - Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Im allgemeinen Wohngebiet:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen,
6. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen; die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 BauNVO bleibt unberührt.

Im reinen Wohngebiet:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen,
2. kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

BEGRÜNDUNG:

Im Zusammenhang mit einer aktuellen Bausache bezüglich eines Nebengebäudes für Weinbau-Nebenerwerb im Bebauungsplangebiet "Im Flürchen" hat sich die Notwendigkeit der vorgenannten textlichen Änderung ergeben, weil diese Nutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig ist. Auch eine nach der BauNVO von 1977 mögliche ausnahmsweise Zulassung im Einzelfall scheidet aus, weil laut textlichen Festsetzungen Ausnahmen ausgeschlossen wurden. Dieser festgesetzte Ausschluß hat jedoch auch über das genannte Vorhaben hinaus Folgen, weil damit u.a. jegliche nichtstörenden Gewerbe ausgeschlossen sind, z.B. Architekten, Computerfirmen, Steuerberater etc.

Mit der Aufnahme der vorgenannten Nutzungen kann der Stadtrat sich die ausnahmsweise Zulassung z.B. von Läden des täglichen Bedarfs, nichtstörendem Gewerbe oder von Nebengebäuden für den Weinbau, vorbehalten, was zur Zeit nicht möglich ist.

Erlenbach, den 25. Juni 1996

Im Auftrag


Stadtbauamt
- Stadtbauamt -

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 22. Januar 1996 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Den Eigentümern der von den Änderungen betroffenen Grundstücke und den von den Änderungen berührten Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 Abs. 1 BauGB gegeben. Der Stadtrat hat die geäußerten Bedenken in seiner Sitzung am 22. April 1996 behandelt und deren Zurückweisung beschlossen.

Erlenbach am Main, den 26. Juni 1996



Schütte, 1. Bürgermeister

Die Stadt Erlenbach am Main hat mit Beschluß des Stadtrates vom 22. April 1996 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Erlenbach am Main, den 26. Juni 1996



Schütte, 1. Bürgermeister

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde dem Landratsamt Miltenberg gem. § 13 Abs. 1 in Verbindung mit § 11 BauGB am 27. Juni 1996 angezeigt. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 18.07.1996 ortsüblich bekanntgegeben. Die Bebauungsplanänderung tritt damit in Kraft.

Die Bebauungsplanänderung wird mit Begründung bei der Stadt Erlenbach am Main während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf Verlangen wird über dessen Inhalt Auskunft gegeben.

Erlenbach am Main, den 22. Juli 1996



Schütte, 1. Bürgermeister

Gemäß § 11 Abs. 3 BauGB
keine Verletzung von Rechtsvorschriften
geltend gemacht.

5. Juli 1996

Miltenberg, ...

Landratsamt

I.A.

Fiegen
Regierungsrat

