



Teil A Zeichnerische Festsetzungen

- (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)
- 1. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 19 BauNVO)
- WH** Wandhöhe (§ 18 BauNVO)
- GRZ** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- I+D** Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- 2. Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- 3. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Einfahrtsbereich
- 4. Dachgestaltung**
- DN** Dachneigung
- SD** Satteldach
- Firstrichtung
- 5. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Ga/Na** Garage/ Nebenanlage
- 6. Hinweise**
- vorhandene Gebäude
- geplantes Gebäude
- vorhandene Flurstücksgrenze
- Baumbestand aus Luftbild
- 7. Nachrichtliche Übernahmen**
- Mischwasserkanal mit Angabe der Kanaldeckelhöhe
- TWS III** Trinkwasserschutzgebiet Erlenbach a. Main Zone III, festgesetzt 13.10.2003

Teil B Planungsrechtliche Festsetzungen

- (§ 9 BauGB und BauNVO)
- 1. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)
- 1.1 **Höhe baulicher Anlagen** (§ 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 1.1.1 **Zahl der Vollgeschosse**
Die Zahl der Vollgeschosse wird mit **I + D** festgesetzt.
- 1.1.2 **Wandhöhe**
WH Die zulässige Wandhöhe wird mit 3,75 m festgesetzt.
Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Der Bezugspunkt für die festgesetzten Wandhöhen ist Oberkante Gehweg/ Straße. Der Bezugspunkt ist anzusetzen vor der Mittelachse des Gebäudes.
- 1.2 **Grundfläche** (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt.
- 2. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO)
Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
Stellplätze, Zufahrten, Wege und Terrassen sowie Einhausungen für die Wertstoffsammlung sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 3. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die Zahl der Wohnungen je Grundstück wird auf eine Wohnung begrenzt.
- 4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a und Abs. 6 BauGB i. V. m. Art. 7 BayBO)
- 3.1 **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)
- 3.1.1 Je Grundstück ist ein einheimischer hochstämmiger Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzenvorschlagsliste zu pflanzen und zu unterhalten.
- 3.1.2 Die Einfriedungen sind als Heckenpflanzungen in einer Breite von mindestens 50 cm gemäß Pflanzenvorschlagsliste auszuführen.
- 3.1.3 Pflanzenvorschlagslisten: (Beispiele für heimische, standortgerechte Laubgehölze, Listen nicht abschließend)

Tabelle 1 (Laub- und Obstbäume): Pflanzqualität: 3 x verpflanz

| Bäume | Weißdorn (Crataegus monogyna) |
|-------------------------------------|------------------------------------|
| Felsenbirne (Amelanchier lamarckii) | Holzapfel (Malus sylvestris) |
| Hainbuche (Carpinus betulus) | Vogelkirsche (Prunus avium) |
| Kornelkirsche (Cornus mas) | Stadtbirne (Pyrus calleryana i.S.) |
| Baumhasel (Corylus colurna) | Obstbäume |
| Eberesche (Sorbus aucuparia) | |

Tabelle 2 (Sträucher):

Pflanzqualität: Ballenware, Größe / je Art, jedoch Mindesthöhe 60 cm.

| wissensch. Name | deutscher Name | wissensch. Name | deut. Name |
|-----------------------|-------------------------|------------------|--------------------|
| Amelanchier lamarckii | Felsenbirne | Ribes ovacrispa | Stachelbeere |
| Cornus mas | Kornelkirsche | Rosa canina | Hunds-Rose |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel | Rubus fruticosus | Brombeere |
| Corylus avellana | Haselnuss | Rubus idaeus | Himbeere |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn | Salix caprea | Sal-Weide |
| Euonymus europaea | Europ. Pfaffenhütchen | Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche | Viburnum opulus | Schneeball |
| Ribes rubrum | Rote Johannisbeere | | |

- 3.2 **Dachbegrünung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Dächer von Garagen und Carports sind mit Ausnahme von Aufstellflächen für technische Anlagen oder Dachterrassen fachgerecht extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Der Substrataufbau soll mindestens 10 cm betragen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumarten zu bepflanzen.
- 3.3 **Regelungen zum Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. Art. 7 BayBO)
- 3.3.1 Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist, soweit dem weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
- 3.3.2 Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in einer Zisterne zu sammeln und z.B. für die Brauchwassernutzung und/ oder die Gartenbewässerung zu nutzen. Das Fassungsvermögen der Speicheranlagen muss mindestens 50 l/m² überdachte Grundfläche betragen. Begrünte Flachdächer sind nicht anzurechnen.

Der Überlauf kann an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

3.4 **Artenschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)

3.4.1 **Gehölzrückschnitte und -beseitigungen**
Gehölzrückschnitte und -beseitigungen (Rückschnitt-, Rodungs- und Fällarbeiten) sind gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrut- und -nistzeit, also nur innerhalb der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar, zulässig. Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die potenziell zu rodenden Gehölze unmittelbar vor der Fällung durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau miteinschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Fällung durchzuführen.

3.4.2 **Baufeldfreimachung**
Vor Abbruch oder Umbau von Gebäuden sind diese durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von europarechtlich geschützten Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und deren gesetzlich geschützten Lebensstätten hin zu kontrollieren (u.a. Vögel und Fledermäuse sowie ihre Lebensstätten). Bei bestätigtem Vorkommen ist vor Maßnahmenbeginn die untere Naturschutzbehörde Miltenberg zu kontaktieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Teil C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)
- 1. Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen** (Art 81 Abs. 1 Nr. 1, 5 BayBO)
- 1.1 **Dachgestaltung** (Art 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 1.1.1 Dachform
Es sind nur Satteldächer zulässig.
- 1.1.2 Dachneigung
Die Dachneigung wird mit 35° bis 45° festgesetzt.
- 1.1.3 Dachaufbauten
Die Formulierung zur Einschränkung von Dachflächenfenstern aus dem Urplan wird gestrichen.
- 1.2 **Freiflächengestaltung** (Art 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Nadelgehölze sind nur zu einem Anteil von 10 % und nicht für Eingrünungen entlang der Grundstücksgrenze zulässig. Lose Material- und Steinschüttungen ggf. in Kombination mit darunterliegenden wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien hierfür (z.B. sog. "Schottergärten") sind unzulässig.

Teil D Hinweise

- 1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege**
Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach Art. 8 BayD SchG unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind nach Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben.
- 2. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind** (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht kein Verdacht auf Schadstoffbelastungen des Bodens. Gefährdungen für die Nutzung und die Umwelt sind dennoch auszuschließen. Gegebenenfalls kontaminierter Erdaushub ist entsprechend der abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen. Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen vom Bauherrn eigenverantwortlich einzuhalten.
Sollten sich konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, dann ist der Verantwortliche nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) verpflichtet, die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg unverzüglich über diesen Sachverhalt zu informieren und ihr die diesbezüglich vorhandenen Unterlagen vorzulegen.

- 3. Bodenschutz**
Mutterboden ist grundsätzlich auszuheben und in nutzbarem Zustand zu erhalten. Anfallender, nicht kontaminierter, Bodenaushub sollte vorrangig wieder an dem Ort, an dem er ausgehoben wurde, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Ist eine Wiederverwendung innerhalb des Bauvorhabens nicht möglich, ist bestmöglich eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung des Bodenaushubs in örtlicher Nähe anzustreben.
- 4. Trinkwasserschutzgebiet** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich vollständig in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes der Stadt Erlenbach a. Main Zone III, festgesetzt am 13.10.2003.
Bei jeglichen Maßnahmen sind die Vorgaben der einschlägigen Wasserschutzgebietsverordnung (WSG-VO, insbesondere der Verbotskatalog in § 3 Abs. 1), zu beachten. Sollten einzelne Vorgaben bei bestimmten Maßnahmen nicht eingehalten werden können, ist eine Befreiung nach § 52 Abs. 1 Satz 2 WHG beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen.
- 5. Grundwasserschutz**
Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund von Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Es sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.
- 6. Immissionschutz**
Bei der Errichtung von Fotovoltaikanlagen ist darauf zu achten, dass es bei Sonnenreflexion zu keinen störenden oder unzumutbaren Blendwirkungen kommt.
- 7. Stellplatzregelung**
Es ist die jeweils gültige Stellplatzsatzung zu beachten.
- 8. Plangrundlage**
Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung“.
- 9. Sonstiges**
Im Übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans „Hinterm See“ einschließlich seiner Änderungen.

Teil E Rechtsgrundlagen

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), der 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. I Nr. 176), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699), der Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Verfahrensvermerke

Die 6. Änderung des Bebauungsplans ist durch Beschluss des Stadtrates vom 31.07.2025 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt und am __. __. 2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung einschließlich der Begründung in der Fassung vom 25.03.2026 wurde gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB in der Zeit vom 11.05.2026 bis einschließlich 11.06.2026 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB im gleichen Zeitraum am Verfahren beteiligt.

Die Stadt Erlenbach a. Main hat mit Beschluss des Stadtrates vom __. __. 2026 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom __. __. 2026 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Erlenbach a. Main, __. __. 2026
Christoph Becker
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:
Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom __. __. 2026 mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom __. __. 2026 identisch ist.

Stadt Erlenbach a. Main, __. __. 2026
Christoph Becker
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom __. __. 2026 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung 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 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stadt Erlenbach a. Main, __. __. 2026
Christoph Becker
Erster Bürgermeister

STADT ERLENBACH a. Main
LANDKREIS MILTENBERG

6. Änderung des Bebauungsplans Hinterm See
Zürchseestraße 7a, Fl.Nr. 3100/169

Datum: 25.03.2026

M 1:500



STADT PLANUNG
ENERGIEBERATUNG
Grünwaldstr. 3 • 63739 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail a.fache@planer-fm.de