



**Stadt Erlenbach a. Main**  
Landkreis Miltenberg

## **6. Änderung des Bebauungsplans**

**"Hinterm See"**

### **Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser:

Datum: 25.03.2026



STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG  
Grünwaldstr.3 ◦ 63739 Aschaffenburg  
Telefon 06021 411198  
E-Mail [a.fache@planer-fm.de](mailto:a.fache@planer-fm.de)

## **Gliederung**

- 1. Anlass**
- 2. Verfahren**
  - 2.1 Umweltprüfung/Umweltbericht
  - 2.2 Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung
- 3. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation**
  - 3.1 Bebauungspläne
  - 3.2 Schutzgebiete Wasser- und Naturschutzrecht
- 4. Weitere Fachplanungen und Gutachten**

Artenschutzrechtliche Beurteilung
- 5. Verkehr**
- 6. Ver- und Entsorgung**
- 7. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
  - 7.1 Art der baulichen Nutzung
  - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 7.3 überbaubare Grundstücksflächen
  - 7.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
  - 7.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - 7.6 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen
  - 7.7 Hinweise

## 1. Anlass

Die Antragsteller planen eine Wohnbebauung mit einem Einfamilienhaus auf dem von der FINr. 3100/55 abgetrennten Grundstück Fl.Nr. 3100/169 in der Zürichseestraße 7a.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinterm See“, der am 03.03.1988 rechtskräftig wurde.



Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets (Quelle Bayernatlas)

Das Grundstück liegt im Allgemeinen Wohngebiet und ist umgeben von überwiegend zweigeschossigen Reihenhäusern mit ein bis zwei Wohneinheiten sowie eingeschossigen Doppel- und Einzelhäusern mit ausgebautem Dach. Nichtstörende gewerbliche Nutzungen sind nach Augenschein in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Westlich des Grundstücks befindet sich ein öffentlicher Spielplatz. Das Grundstück liegt an einer als Platz gestalteten öffentlichen Verkehrsfläche an der Zürichseestraße. Die Erschließung erfolgt über diesen Platz auf der Ostseite des Grundstücks.



Ansicht von Zürichseestraße



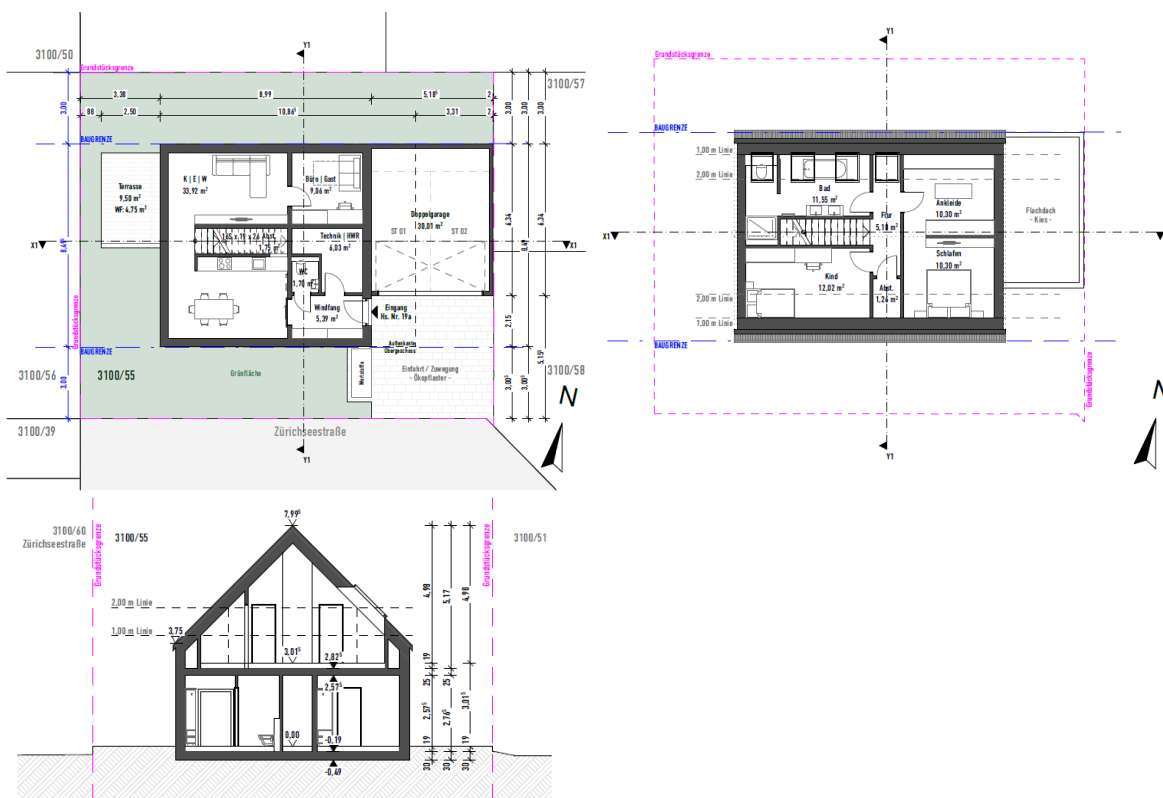
öffentlicher Kinderspielplatz auf Westseite mit Blick zum Baugrundstück



Blick auf Plangrundstück Richtung Osten

Richtung Westen

Die Antragsteller haben folgende Planung des Architekturbüros Väth (Sulzbach a. Main) für ein freistehendes Einfamilienhaus vorgelegt:



EG, OG und Schnitt (Architekturbüro Tobias G. Väth, 16.12.2025)

Das Grundstück FINr. 3100/169 wurde vom Grundstück FINr. 3100/55 abgetrennt und ist derzeit bis auf eine Gartenhütte unbebaut.

Das Grundstück ist mit Hecken (Thuja?) die auf der Süd- und Westseite durch Zaunabschnitte unterbrochen sind, umschlossen. Nach Augenschein sind ansonsten keine Gehölze auf dem Grundstück vorhanden. Die Fläche ist als Rasenfläche angelegt, eine Teilfläche ist als Terrasse mit Betonsteinen gestaltet, eine weitere als Sandkasten. Die vorhandene Gartenhütte soll beseitigt werden.

Das Grundstück ist nach rechtskräftigem Bebauungsplan nicht zur Bebauung vorgesehen. Daher soll der Bebauungsplan geändert werden. Es wird eine Baugrenze eingefügt und die für die angrenzenden Grundstücke im Inneren des Gebiets getroffenen Festsetzungen übernommen:

- I+D Vollgeschosse
- Offene Bauweise
- GRZ 0,4
- Satteldach.

Mit verträglicher Nachverdichtung und Innenentwicklung wird der Vorgabe zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden nach § 1a BauGB entsprochen.

Um ein Einfügen der zusätzlichen Bebauung sicherzustellen und die Grundzüge der Planung aufgreifen zu können, hat der Stadtrat 31.07.2025 beschlossen, den Bebauungsplan „Hinterm See“ zu ändern und das Verfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchzuführen.

Folgende Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans: FI.Nr. 3100/169. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt 255 m².

## 2. Verfahren

### Änderung des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinterm See“, der am 03.03.1988 rechtskräftig wurde und ist über die Zürichseeestraße erschlossen. Mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans ist die vom Antragsteller gewünschte Bebauung des Grundstücks nicht möglich.

Die Nutzbarmachung von Flächen im Innenbereich entspricht den Intentionen des § 13a BauGB und dient dem Flächensparen, da ungenutzte, aber erschlossene Flächen im Innerort plangemäß zu Wohnzwecken genutzt werden und nicht als Baulücke verbleiben.

Die Größe des Plangebietes beträgt 255 m<sup>2</sup>. Bei der festgesetzten maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 entspricht dies einer zu berücksichtigenden Grundfläche von ca. 100 m<sup>2</sup>. Die Fläche liegt deutlich unterhalb der einzuhaltenden Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup>.

Da sich das Plangebiet innerhalb der bebauten Ortslage der Stadt Erlenbach am Main befindet, zu Wohnzwecken entwickelt wird und unterhalb der zulässigen Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> bleibt, ist die Anwendung dieses Verfahrens möglich.

## 2.1 Umweltprüfung/Umweltbericht

Bei der Einbeziehung von Flächen, die nach § 13a BauGB entwickelt werden, sind die Kriterien des §13a Abs. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren) anzuwenden.

Für das geplante Änderungsverfahren trifft dies zu. Danach wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet.

## 2.2 Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung

Bei Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist entbehrlich.

## 3. **Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation**

### 3.1 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinterm See“, die Ursprungsfassung ist rechtsverbindlich seit dem 03.03.1988.



Auszug aus dem Bebauungsplan „Hinterm See“ mit Kennzeichnung Plangebiet

In der rechtskräftigen Fassung wurden für das Plangebiet folgende Festsetzungen getroffen:

- Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,4, GFZ 0,8
- Zahl der Vollgeschosse, Dach:

I+D, ein Vollgeschoss und ein Dachgeschoss als Vollgeschoss, mit Dachneigungen von 35° bis 45°,  
WH max. 3,75 m, Dachhöhe max. 6,0 m

- Firstlinien
- Flächen für Garagen
- Baugrenzen
- Offene Bauweise
- Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen mit Pflanzliste
- Pflanzung kleinkroniger Bäume
- öffentlicher Spielplatz auf angrenzendem Grundstück
- Garagen und Stellplätze sind nur in den gekennzeichneten Flächen oder bei weiterem Bedarf im Anschluss an diese Flächen zulässig
- Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Flächen nicht zugelassen
- Gestaltung der baulichen Anlagen
- Einfriedungen

Der Bebauungsplan wurde bis heute fünf Mal geändert. Das Plangebiet ist nur von der ersten Änderung (Textliche Änderung zur Art der baulichen Nutzung am 11.07.1196) betroffen. Alle weiteren Änderungen betreffen Bereiche außerhalb des zu ändernden Gebiets.

### 3.2 Schutzgebiete Wasser- und Naturschutzrecht, Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten des Naturschutzrechts.

Das Plangebiet liegt vollständig im Trinkwasserschutzgebiet Erlenbach a. Main vom 13.10.2003, Zone III, die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Baudenkmale und bekannte Bodendenkmale liegen nicht im Plangebiet oder in der Nähe des Plangebiets.

## 4. **Weitere Fachplanungen und Gutachten**

### Artenschutzrechtliche Beurteilung

Auf dem Grundstück befindet aktuell keine Bebauung bis auf eine Gartenhütte, die entfernt oder abgebrochen werden soll. Das Grundstück ist von Thujenhecken eingefasst. Die nicht überbauten Flächen sind überwiegend Rasenflächen unterbrochen durch einen Sandkasten sowie eine kleine gepflasterte Fläche.



Luftbild (Bayernatlas)

Durch Rodungs- und Abbruchmaßnahmen könnten artenschutzrechtlich geschützte Tierarten betroffen sein. Um keine Verbotstatbestände auszulösen, fordert der Bebauungsplan deshalb:

### Bei Gehölzfällungen:

- 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.

Zur 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 wie Schwalbennester oder Spaltenquartiere). Bei bestätigtem Vorkommen ist vor Maßnahmenbeginn die untere Naturschutzbehörde Miltenberg zu kontaktieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

## 5. Verkehr

Das Plangrundstück ist verkehrlich über den Platz an der Zürichseestraße erschlossen.

Am Grundstück vorbei läuft über den Platz ein öffentlicher Fußweg, der zum öffentlichen Spielplatz führt. Im Bereich des Platzes bestehen parallel zum Grundstück zwei Bäume, die zwingend zu erhalten sind. Um dies abzusichern, wird der zulässige Einfahrtsbereich auf eine Breite von max. 5,0 m auf der Ostseite des Grundstücks festgesetzt. Weitere Zufahrten zum Grundstück sind nicht zulässig.

Stellplätze werden nach der Stellplatzsatzung geregelt und sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

## 6. Ver- und Entsorgung

### 6.1 Trink- und Löschwasser

Gegenüber der Urfassung des Bebauungsplans „Hinterm See“ erhöht sich der Trink- und Löschwasserbedarf durch die Bebauung mit einer weiteren Wohneinheit nicht merklich. Daher kann davon ausgegangen werden, dass der Trink- und Löschwasserbedarf unverändert bleibt.

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser kann über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

### 6.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Gegenüber der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans „Hinterm See“ erhöhen sich die anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassermengen nicht spürbar.

§ 55 Abs. 2 WHG gibt vor, dass Niederschlagswasser ortsnah zu versickern ist. Damit von nicht überbauten Flächen keine Regenwassereinleitung in den Mischwasserkanal erfolgt, wird festgesetzt, dass Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen sind, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist, soweit dem weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Ein Anschluss dieser Flächen an den Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

Weiterhin soll zur Rückhaltung und Nutzung des Regenwassers von Dachflächen eine Zisterne errichtet werden. Das Wasser kann z.B. zur Gartenbewässerung genutzt werden. Der Überlauf kann in den Mischwasserkanal abgeleitet werden.

Die Versickerung des Niederschlagswassers sowie Sammlung und Verwendung auf dem Grundstück dient dem Grundwasser, dem Kleinklima und trägt zur Einsparung von Trinkwasser und der Entlastung des Kanals (v.a. bei Starkregenereignissen) bei.

Es wird ebenfalls festgesetzt, dass die Dächer von Garagen oder Carports als Gründächer zu gestalten sind, um den Regenwasserabfluss zu reduzieren und das Kleinklima durch Verdunstung zu verbessern.

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers ist sichergestellt.

## **7. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans werden Festsetzungen geändert und ergänzt.

Im Übrigen gelten die nicht betroffenen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans „Hinterm See“ einschließlich seiner Änderungen weiterhin.

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung gilt weiterhin. In der Änderung werden dazu keine Festsetzungen getroffen.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **7.2.1 Zahl der Vollgeschosse/Wandhöhe**

Im Umfeld des Plangrundstücks wird die die Höhe baulicher Anlagen über die Anzahl der Vollgeschosse (I+D) sowie eine maximale Wandhöhe vom 3,75 m festgesetzt. Zudem wurde eine maximale Dachhöhe vom 6,0 m festgesetzt.

Für das Plangrundstück wird die Festsetzung I+D mit der maximal zulässigen Wandhöhe von 3,75m aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Auf die Festsetzung einer Dachhöhe wird verzichtet, da diese durch die Tiefe des Bau-felds, die Vorgabe der Firstrichtung sowie die zulässige Dachneigung ausreichend be-schrieben ist.

#### **7.2.2 Grundflächenzahl**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wird das Höchstmaß der baulichen Nutzung mit ei-ner GRZ von 0,4 gemäß BauNVO festgesetzt. Für eine Bebauung mit I+D wird eine GRZ von 0,8 zugelassen.

Die Festsetzung der GRZ wird beibehalten, auf die Festsetzung einer GFZ wird ver-zichtet, da die Festsetzungen zur zulässigen Wandhöhe, Dachform und Dachneigung die zulässige Kubatur des Gebäude ausreichend beschreiben.

### **7.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Das Baugrundstück ist für eine Einzelhausbebauung relativ klein. Die Baugrenze er-möglicht die Errichtung eines Wohnhauses unter Berücksichtigung der Mindestab-standsflächen von 3,0 m sowie einer Garage/ Nebenanlage auf der Ostseite des Grundstücks.

Stellplätze, Zufahrten, Wege und Terrassen sowie Einhausungen für die Wertstoff-sammlung werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

### **7.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Aufgrund der geringen Größe des Baugrundstücks wird festgesetzt, dass nur eine Wohnung auf dem Grundstück zulässig ist.

### **7.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde im Bereich des Plangrundstücks, das nicht als Baugrundstück vorgesehen war, ein ca. 5,0 m breiter Streifen mit einem Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen (nach Pflanzliste gem. Grünordnungsplan) festge-setzt.

#### **7.5.1 Da auf dem Grundstück nicht ausreichend Flächen für eine flächenhafte Ersatzpflan-zung verbleiben, werden folgende Festsetzungen zur Begrünung des Grundstücks ge-troffen:**

- Auf dem Baugrundstück ist ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten.
- „Schottergärten“ werden nicht zugelassen, es wird festgesetzt, dass nicht über-baubare Flächen zu begrünen sind, Nadelgehölze sind nur zu max. 10% und nicht

zur Grundstückseingrünung zulässig.

- Die Einfriedungen sind als Heckenpflanzung in einer Breite von min. 50 cm mit einheimischen Gehölzen aus der Pflanzenvorschlagsliste auszuführen.

7.5.2 In die Änderung wird eine Festsetzung zur Versickerung von Regenwasser von nicht überbauten Flächen (siehe Begründung Nr. 6.2) aufgenommen, soweit dem weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die möglichst weitgehende Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort entlastet den Mischwasserkanal, dient dem Grundwasser und dem Mikroklima.

Es wird weiterhin festgesetzt, dass das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in einer Zisterne zu sammeln ist. Das Fassungsvermögen der Zisternen sollte dabei mindestens 50 l/m<sup>2</sup> Dachfläche betragen. Das Wasser kann zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) eingesetzt werden. Bei der Nutzung z.B. zur Toilettenspülung ist eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang erforderlich.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass Dächer von Garagen/ Carports als Gründächer auszuführen sind.

7.5.2 Es werden Festsetzungen zum Artenschutz bezüglich Gehölzrodungen und Baufeldfreimachung getroffen (siehe Begründung Nr. 4).

## 7.6 Gestaltung baulicher Anlagen und Freiflächen (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

### 7.6.1 Dächer

Die Festsetzung zur Dachform und Dachneigung wird wie im bestehenden Bebauungsplan getroffen. Demnach ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig. Die Firstrichtung wird straßenparallel festgesetzt.

Die Formulierung zur Einschränkung von Dachflächenfenstern (DFF) aus dem Urplan (Dachflächenfenster sind nur in einer Größe von 1,0m<sup>2</sup> und nur in Nebenräumen zulässig. Es sind pro Gebäude nur 4 DFF zulässig.) wird gestrichen, da keine Erfordernis zur Regelung besteht und die Belichtung des DG unnötig eingeschränkt würde.

### 7.6.2 Freiflächengestaltung

Siehe auch 7.5.1: Als Mindestanforderung wird in die Änderung aufgenommen, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten sind sowie die Einfriedungen als Heckenpflanzung umzusetzen sind.

Kies- und Schotterschüttungen zur Gartengestaltung werden nicht zugelassen. Diese Art der Gartengestaltung verkleinert nicht nur den Lebensraum für Tiere, sondern verschlechtert auch das Kleinklima (höhere Temperaturen, staubigere Luft).

## 7.7 Hinweise

In die Änderung werden folgende Hinweise aufgenommen:

- zum Umgang mit Funden bei Erdarbeiten (Bodendenkmalschutz),
- zum Umgang mit kontaminiertem Boden und mit Mutterboden
- zum Trinkwasserschutz aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet Zone III
- zur Errichtung von Gründächern
- zum Immissionsschutz (Vermeidung von Blendung durch PV-Anlagen).

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die nicht geänderten Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hinterm See“ einschließlich seiner Änderungen weitergelten.

Aschaffenburg, den \_\_.\_\_.2026  
Entwurfsverfasser

  
**PlanerFM**  
**Fache Matthiesen GbR**

Stadt Erlenbach, den \_\_.\_\_.2026  
Auftraggeber

**Stadt Erlenbach a. Main**  
**1. Bürgermeister**