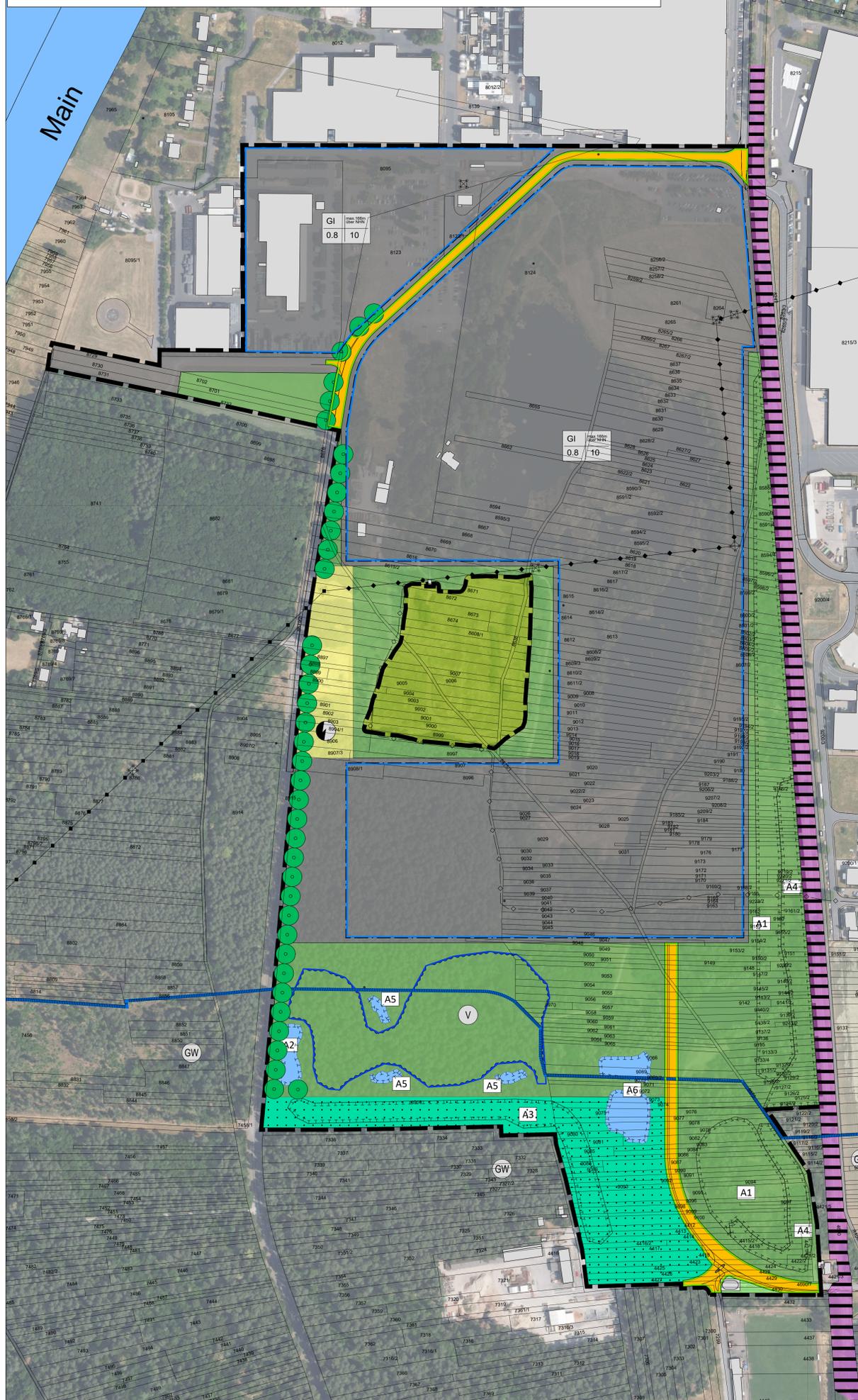


# Stadt Erlenbach a. Main - Bebauungsplan "ICO-Süderweiterung"



## Präambel

Die Stadt Erlenbach am Main erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 221) geändert worden ist, der Bauutzungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176) geändert worden ist, des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1988 (GVBl. S. 796)

diesen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als  
**Satzung.**

**Inhalt des Bebauungsplanes**  
 Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit den Ausgleichsflächen A1 bis A...  
 Satzungsart und Begründung mit Umweltbericht.

## A. Zeichnerische Festsetzungen

(nach § 9 BauGB, BauVO, PlanZVO und Art. 81 BayGO)

- Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1-11 der Bauutzungsverordnung - BauVO)
  - Entsprechend der Abgrenzungen im Planteil des Bebauungsplans gilt:
    - GI Industriegebiet (GI) nach § 9 BauVO
- Maß der baulichen Nutzung**  
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - 10 Baumassenzahl (BMZ) als Höchstmaß gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO
  - 0,8 Grundflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß gem. §§ 16, 17 und 21 BauNVO
  - 166,0 m Höhenfestsetzung Oberkante Gebäude (bezogen auf Normalhöhenull / NHN) als Höchstwert
- Bauweise, Baugrenzen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - Baugrenze
  - Nutzungsschablonen:
 

Art der Nutzung	max. Gebäudehöhe	Grundflächenzahl	Baumassenzahl	als Höchstmaß
Geplante bauliche Nutzung	max. Gebäudehöhe	Grundflächenzahl	Baumassenzahl	als Höchstmaß
- Verkehrsflächen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - öffentliche Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen**  
 (§ 5 Absatz 2 Nummer 2 Buchstabe b, Nummer 4 und Absatz 4, § 9 Absatz 1 Nummer 12, 14 und Absatz 6 BauGB)
  - Flächen für Versorgungsanlagen
  - Zweckbestimmung: Elektrizität (Überspannwerk)
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**  
 (§ 5 Absatz 2 Nummer 4 und Absatz 4, § 9 Absatz 1 Nummer 13 und Absatz 6 BauGB)
  - oberirdisch
  - unterirdisch
  - Die jeweilige Art der Leitungen ist im Planteil bezeichnet.
- Grünflächen**  
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - Private Grünflächen
  - Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Sportplatz
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
  - Wasserflächen
  - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung Versickerung
  - Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Zweckbestimmung Grundwassererwinnung
- Flächen für Wald**  
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
  - Fläche für die Forstwirtschaft
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
  - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Nummerierung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen
  - Anpflanzen Bäume
- Sonstige Planzeichen, Darstellungen und Festsetzungen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

## B. Planungsrechtliche Festsetzungen

(nach § 9 BauGB 4 i.V.m. Art. 81 BayGO)

- Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO)
  - Innerhalb des Geltungsbereichs werden gemäß Planzeichnung Flächen als Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO ausgewiesen.
  - Ausnahmsweise können zugelassen werden:
    - Büro- und Verwaltungsnutzung
    - Gastronomie, soweit sie der Versorgung des Gebietes dient
    - Energieversorgungsstationen und Werkstätten
    - Wohnungen ausschließlich für Betriebszwecke- und Aufsichtspersonal
  - Unzulässig sind:
    - Kernkraftwerke sowie Anlagen zur Kernbrennstoffver- und -entsorgung
    - sonstiger Einzelhandel jeglicher Art und Größe
    - Einrichtungen des Hotelgewerbes
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, soweit sie nicht der Versorgung des Gebietes dienen
    - Vergnügungsstätten und sonstige Gastronomie
    - Wohngebäude
- Maß der baulichen Nutzung / Gelände- und Gebäudehöhen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - Geplante Gelände-Auffüllungen / künstliche Geländeoberfläche  
 Die Auffüllung des künftigen Geländes im Geltungsbereich ist auf eine Höhe von 126,0 m bezogen auf Normalhöhenull (NHN) vorgesehen / festgesetzt.  
 Die letzte Gründung der Gebäude darf bei 120,5 m (bezogen auf NHN) liegen.  
 Abgrabungen und Auffüllungen des Geländes sind mit einer maximalen Höhe / Tiefe von +/- 2,00 m (bezogen auf das festgesetzte Geländeebene von 126,0 m über NHN) zulässig.
  - Erdgeschoss-Bodenhöhe  
 Die Erdgeschoss-Bodenhöhe bei Gebäuden muss bei 126 m (bezogen auf NHN) +/- 2,00 m liegen.

- (Fortsetzung)
- Gebäudehöhen  
 Die maximale Höhe der Gebäude innerhalb des ausgewiesenen Industriegebietes beträgt 166 m bezogen auf NHN (Normalhöhenull).  
 Die oberste Begrenzung bei Flachdachgebäuden ist Oberkante Attika. Bei gebögenen Flachdächern zählt die Gebäudehöhe bis zur geschlossenen Brüstung (offene Umwehrungen gehören nicht zur Außenwand und sind somit nicht anzurechnen).  
 Bei geneigten Dächern ist die oberste Begrenzung die Oberkante Dachfirst.  
 Außen wie technische Dachaufbauten (wie Kamine, Lüftungsanlagen bzw. -rohre, Kühlanlagen, Solaranlagen, Motorenräume, Liftaufbauten, Dachzugänge, Antennen) und sonstige konstruktive Gebäudeanteile sowie betriebsnotwendige Einrichtungen sind bis zu einer Höhe von 169,50 m (bezogen auf NHN) zulässig.
- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)  
 - wird ergänzt gemäß Schallschutzgutachten -

## 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Absatz 6 BauGB)

- Für Fläche A1 wird festgesetzt: CEF-Maßnahme Zaanradleiche, Umsetzung vorhandener Magerrasenbestände, Eidechsenleier, Totholzhaufen, Eiblagentellen.
- Für Fläche A2 wird festgesetzt: Maßnahme Amphibien, Anlage von flachen Gewässern und Tümpeln mit dauerhaftem Wasserstand, im Wechsel mit offenen Sandflächen.
- Für Fläche A3 wird eine CEF-Maßnahme Haselmaus festgesetzt: Aufhängen von Haselmauskästen und Einbau von Vierzehlfächer: Aufhängen von 10 Stück Haselmauskästen in den angrenzenden Waldgebieten. Die Wurzelstöcke fruchttragender Sträucher (v.a. Haseln) innerhalb des Bauflüchtes, die auf den Stock gesetzt werden, werden mit dem Bagger aufgenommen und an der Grenze des Bauflüchtes am neuen Waldrand wieder eingebaut.
- Für Fläche A4 wird eine CEF-Maßnahme Haselmaus festgesetzt: Pflege und Entwicklung der erhaltenen Gehölzbestände entlang der Bahnstrecke. Versetzen von Wurzelstöcken fruchttragender Sträucher (v.a. Haseln) innerhalb des Maßnahmenstreifens mit dem Bagger.
- Für Flächen A5 wird die Anlage von Amphibiengewässern mit den Zielarten Gebäuhecke und Kreuzotter festgesetzt: Pflege und Entwicklung von temporär wasserführenden, vegetationslosen Mulden und angrenzenden offenen Sandflächen.
- Für Fläche A6 wird die Erhalt und die Entwicklung bestehender Abbauteile festgesetzt.

## 5. Grünordnung

- Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind klimaresiliente Laubbäume gemäß der folgenden Liste zu verwenden. Sie müssen zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens folgenden Qualitäten entsprechen: 4: verjüngt mit Drainballen, Stammumfang (GÜ) 20-25 cm.
 

Acer platanoides „Allerhausener“	Spitzahorn
Aesculus carnea „Brioti“	Rotblühende Kastanie
Alnus cordata	Italienische Erle
Alnus x spathulifolia	Purpuralne Erle
Carpinus betulus „Fastigiata“	Säulen-Hainbuche
Liquidambar styraciflua	Amerikanischer Ginkgo
Ginkgo biloba	Ginkgo
Gladiolus iracundus „Skyline“	Gleditsie
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Populus nigra „Italica“	Pyramiden-Pappel
Quercus cerris	Zen-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur „Fastigiata“	Säulen Stiel-Eiche
Robinia pseudoacacia „Bessoniata“	Kegeleakazie
Robinia pseudoacacia „Sandraudwig“	Robinie
Tilia mongolica x euchlora	Mongolische Krim-Linde
Tilia tomentosa „Branbari“	Siber-Linde
Tilia cordata „Rando“	Winter-Linde
- Von den festgesetzten Standorten der Neupflanzungen kann, unter Beibehaltung der Anzahl, geringfügig abgewichen werden, wenn landschaftsplanerische oder gestalterische Gründe dies erfordern.
- Die Dächer sind extensiv zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 0,10 m vorzusehen.

## 6. Niederschlagswasser, Oberflächenwasser, Abwasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Absatz 6 BauGB)

- Die DIN 1986 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) ist zu beachten. Rückstauwehre ist Oberkante Straße vor dem Grundstück (Erschließungsstraße).
- Der Abfluss des Niederschlagswassers von der Fahrbahn oder von sonstigen Straßenteilen darf nicht behindert oder verschlechtert werden. Niederschlagswasser oder Abwasser aller Art dürfen nicht den Erschließungsstraßen (einschließlich Straßengraben, Rinne, Straßeneinläufe) und nicht dem angrenzenden Betriebsgelände zugeführt werden.
- Die Grundstücksentwässerung erfolgt im Trennsystem. Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln und in den Vorfluter Main (Bundeswasserstraße, Gewässer I. Ordnung) einzuleiten und/oder zu versickern bzw. zu verdunsten. Verunreinigtes Niederschlagswasser ist vor der Einleitung dem Stand der Technik entsprechend zu reinigen. Die Einleitung in den Main oder die Versickerung stellt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG eine Gewässerentlastung dar; hierfür ist beim Landratsamt Miltenberg eine wasserrechtliche Erlaubnis (S.o. § 8 WHG) zu beantragen.
- Wassergefährdende Stoffe  
 Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln wassergefährdender Stoffe müssen so beschaffen sein und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, dass eine Verunreinigung des Gewässers und eine sonstige nachteilige Veränderung ihrer Eigenschaften nicht zu besorgen ist. § 19j und folgende Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind verbindlich zu beachten.

## 7. Freileitungen – Sicherheitsbestimmungen im GI

Die Sicherheitsvorschriften und VDE-Richtlinien sind im Bereich der Freileitungen, Mittelspannungsleitungen der Kabel einschließlich Leitungsabstützungsbereich einzuhalten. Bauvorhaben auf Grundstücken, die innerhalb der Baubeschränkungszone der Freileitungen liegen oder unmittelbar daran angrenzen, dürfen nur in Abstimmung mit dem Netzbetreiber entstehen werden.

## C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(nach § 9 BauGB 4 i.V.m. Art. 81 BayGO)

- Dachgestaltung**  
 Für Gebäude innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind Flachdächer und geneigte Dächer bis max. 20° Dachneigung zulässig.
- Fassadengestaltung**  
 Die Verwendung von grell leuchtenden, spiegelnden und/oder reflektierenden Farben und Materialien an Gebäuden und baulichen Anlagen ist nicht zulässig. Die Gestaltung der Außenfassade ist mit dem zuständigen Bauamt abzustimmen. Mit der Einreichung des Bauantrags sind der Bauaufsichtsbehörde Farbgestaltungsvorschläge vorzulegen.
- Abstandsflächen**  
 Es gelten die Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

## D. Zeichnerische und textliche Hinweise

(nach § 9 BauGB, BauNVO, PlanZV und Art. 81 BayGO)

- Flurstücknummer
- bestehende Grundstücksgrenzen
- bestehende Gebäude
- Bestandsschutz Bahnanlagen**  
 Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung, Unterhaltung und Erneuerung der Bahnanlagen, die durch Planfeststellung Bestandsschutz genießen, entstehen Emissionen (insbesondere Schall, Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). Daraus können Entschädigungsansprüche auf Schutzmaßnahmen gegenüber der Deutschen Bahn AG nicht geltend gemacht werden.
- Archäologische Bodenfunde**  
 Sollen im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht werden, ist gemäß Artikel 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG) das Landesamt für Denkmalschutz unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fundort ist gemäß Artikel 6 (2) DSchG unverändert zu belassen.

## Verfahrensvermerke.

- Der Stadtrat der Stadt Erlenbach a. Main hat in der Sitzung vom .....2024 die Aufstellung des Bebauungsplans „ICO-Süderweiterung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .....2024 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „ICO-Süderweiterung“ in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „ICO-Süderweiterung“ in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans „ICO-Süderweiterung“ in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans „ICO-Süderweiterung“ in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt/Die Gemeinde/Der Markt Erlenbach a. Main hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... den Bebauungsplan „ICO-Süderweiterung“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.  
 Erlenbach a. Main, den .....  
 (Siegel)  
 (1. Bürgermeister)
- Ausgefertigt  
 Erlenbach a. Main, den .....  
 (Siegel)  
 (1. Bürgermeister)
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „ICO-Süderweiterung“ 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, 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.  
 Erlenbach a. Main, den .....  
 (Siegel)  
 (1. Bürgermeister)



Übersichtslageplan M. 1 : 10.000, Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung

## Stadt Erlenbach a. Main Bebauungsplan "ICO-Süderweiterung"

Vorentwurf zum Runden Tisch  
 M. 1 : 2.000  
 Stand:21.11.2023

Bearbeitung Bebauungsplan:  <b>REGIOKONZEPT</b> STANDORTENTWICKLUNG BAULEITPLANUNG STÄDTEBAU Lindenweg 8 95445 Bayreuth	Bearbeitung Grünordnungsplan:  <b>TB MARKERT</b> Stadtplaner · Landschaftsarchitekten PartG mbH https://www.tb-markert.de Palmenruther Straße 34 90459 Nürnberg Bearbeiter: Herr Rainer Brahm Herr Silvio Pohle Herr Nicolas Schmelter
--	---