

# I. FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB und Art.91 BayBO

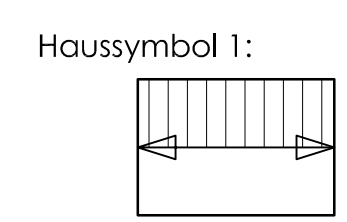
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung, 1. Erweiterung und Neufassung des Bebauungsplanes "Kreuzstraße"
- 1.1. Straßenbegrenzungslinie
- 1.2. Geplante Abwasserleitung
- 1.3. Geplante Oberflächenentwässerung
- 1.4. Geplante Wasserleitung
- 1.5. neue Straßenverkehrsfläche
- 1.6. Hauptfluchtrichtung zwingend
- 1.7. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.8. Die Bebauung des Grundstückes Nr. 1 ist erst dann zulässig, wenn der Landwirt des Anwesens Fl. Nr. 301/301/1 seine Tierhaltung vollständig aufgegeben hat.

### 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1990
- GA** Flächen für Garagen Vorschlag

### 3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GRZ 0,4  
GFZ 0,8
- III Zahl der Vollgeschosse max. zulässig (U + E + D)
- Dachform, Gebäudehöhen und Gebäudetänge



Für Gebäude mit diesem Symbol sind nur Satteldächer und versetzte Satteldächer zulässig. Pultdächer sind nicht zulässig.

Bei Ausführung mit Satteldach: Die Wandhöhe (H) darf im Sinne von Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO max. 4,50 m betragen, gemessen über Oberkante vorhandenen, natürlichem Gel., am höchsten Geländepunkt der bergseitigen Gebäudewand.

Bei Ausführung mit versetztem Satteldach: Die Wandhöhe (H) darf im Sinne von Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO max. 4,50 m betragen, gemessen über Oberkante vorhandenen, natürlichem Gel., am höchsten Geländepunkt der bergseitigen Gebäudewand.

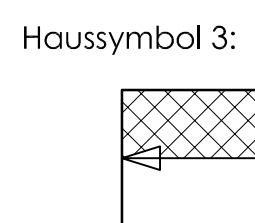
Die Firsthöhe darf max. 10,00 m betragen, gemessen in der Mitte der Firstlinie, bezogen auf das vorhandene, natürliche Gelände der talseitigen Gebäudewand (siehe Schnitt), ebenso wird der Höhenunterschied der beiden Firstpunkte mit max. 1,50 m festgesetzt.

Bei Ausführung mit versetztem Satteldach muß der talseitige Gebäudeteil im Erdgeschoss, mind. 2/3 der Länge des bergseitigen Baukörpers betragen.



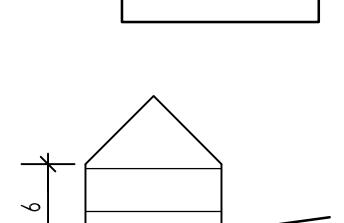
Für Gebäude mit diesem Symbol sind nur Satteldächer zulässig.

Bei Ausführung mit Satteldach: Die Wandhöhe (H) darf im Sinne von Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO max. 4,50 m betragen, gemessen über Oberkante vorhandenen, natürlichem Gel., am höchsten Geländepunkt der bergseitigen Gebäudewand.



Für Gebäude mit diesem Symbol sind nur Satteldächer zulässig.

Die Wandhöhe (H) darf im Sinne von Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO betragen:  
- bergseitig max. 6,00 m von Oberkante Straße am höchsten Geländepunkt der bergseitigen Gebäudewand  
- talseitig max. 7,00 m, gemessen über Oberkante vorhandenem, natürlichem Gel., am höchsten Geländepunkt der talseitigen Gebäudewand



Für Gebäude mit diesem Symbol sind nur Satteldächer zulässig.

Die Wandhöhe (H) darf im Sinne von Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO betragen:  
- talseitig max. 6,00 m, gemessen über Oberkante vorhandenem, natürlichem Gel., am höchsten Geländepunkt der talseitigen Gebäudewand.

25° - 45° für Satteldächer  
15° - 45° für versetzte Satteldächer  
Dachgauben sind bis zu einer max. Breite von 2,50 m zulässig.  
Die Summe der Breite aller Gauben auf einer Dachfläche darf max. 1/2 der Länge der jeweiligen Dachfläche betragen.

rot, rot - braunes und graues Bedachungsmaterial  
Für die Abstandflächen gilt Art. 6 und 7 der BayBO

### 4. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

- Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung: Zusätzlich sind auch Flachdächer zulässig.
- Gebäudehöhe: Für Garagen mit diesem Symbol wird folgende Wandhöhe (H) festgesetzt:  
- Die Wandhöhe (H) nach Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO bzw. Oberkante Flachdach darf max. 3,75 m betragen, gemessen über Oberkante vorhandenem, natürlichem Gelände in der Mitte der talseitigen Gebäudewand der Garage.
- Garagensymbol 1: Für Garagen mit diesem Symbol wird folgende Wandhöhe (H) festgesetzt:  
- Die Wandhöhe (H) nach Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO bzw. Oberkante Flachdach darf max. 3,00 m betragen, gemessen über Oberkante vorhandenem, natürlichem Gelände in der Mitte der bergseitigen Gebäudewand der Garage. Die Garagen mit diesem Symbol sind ohne Einhaltung der Abstandflächen an der Grenze zulässig.
- Garagensymbol 2: Die Wandhöhe (H) nach Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO bzw. Oberkante Flachdach darf max. 3,00 m betragen, gemessen über Oberkante vorhandenem, natürlichem Gelände in der Mitte der bergseitigen Gebäudewand der Garage. Die Garagen mit diesem Symbol sind ohne Einhaltung der Abstandflächen an der Grenze zulässig.

Zwischen der Garage und der öffentlichen Verkehrsfläche wird ein Mindestabstand von 5,00 m festgesetzt.

### 5. BAUWEISE, BAUGRENZEN

- offene Bauweise
- neue Baugrenze

### 6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Unzulässige Anlagen:
  - Blechgaragen und Schuppen
  - bituminöse Dacheindeckungen oder Folien bei Wohngebäuden
  - Blechdächer in nicht handwerklicher Spenglerausführung (z. B. Trapezblech, Wellblech)

### Maßnahme I: Anpflanzung einer zwei- bis dreireihigen Hecke

**Gehölzliste:**

**1. Laubbäume**

Symbol	Stückzahl	Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
CB	12	Carpinus betulus	Hainbuche	Hei. 2xv 12x 150
PA	24	Prunus avium	Vogelkirsche	Hei. 2xv 12x 150
SA	12	Sorbus aria	Mehlbere	Hei. 2xv 12x 150
SD	12	Sorbus domestica	Speierling	Hei. 2xv 20x 250
ST	12	Sorbus torminalis	Eisbäre	Hei. 2xv 20x 250

**2. Sträucher**

Symbol	Stückzahl	Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Csa	42	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	VSTR 4 Triebe 60-100
Cmo	42	Crataegus monogyna	Weißdorn	VSTR 3 Triebe 60-100
Lvu	78	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	VSTR 4 Triebe 60-100
Psp	36	Prunus spinosa	Schlehe	VSTR 3 Triebe 60-100
Rca	48	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	VSTR 3 Triebe 60-100
Rcn	42	Rosa canina	Hunds-Rose	VSTR 3 Triebe 60-100
Via	42	Viburnum lantana	Wollig-Schneeball	VSTR 4 Triebe 60-100

**Pflanzschema für die zweireihige Hecke:**

	Rcn	Rcn	Csa	Csa	Lvu
Via					

- Hinweise:**
- Der Pflanzabstand beträgt 1,50 m. Die Pflanzung erfolgt versetzt; damit ergibt sich für jede Pflanzung eine Länge von 15,0 m und eine Breite von 3,0 m.
  - Das Pflanzschema wird insgesamt 3 Mal angewendet.

**Pflanzschema für die dreireihige Hecke:**

Lvu	Lvu	Rcn	Rcn	Rcn	SA	Cmo	Cmo	Psp	Psp
Csa	PA	Rca	Rca	SD	Lvu	Cmo	CB	Psp	PA
Csa	Csa	ST	Rca	Rca	Lvu	Lvu	Via	Via	Via

- Hinweise:**
- Bei der Pflanzung ist zu berücksichtigen, dass das Schema eingenordet ist.
  - Der Pflanzabstand beträgt 1,50 m. Die Pflanzung erfolgt versetzt; damit ergibt sich für jede Pflanzung eine Länge von 15,0 m und eine Breite von 4,5 m.
  - Das Pflanzschema wiederholt sich fortlaufend; es wird insgesamt 12 Mal angewendet.

### Maßnahme II: Pflanzung eines Laubbaumes im öffentlichen Bereich

**Gehölzliste:**

Symbol	Stückzahl	Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
AP	1	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	H. 3xv m.D.B. 12-14

### Maßnahme III: Pflanzung eines Laubbaumes auf privater Fläche je Baugrundstück

**Gehölzliste - Vorschläge:**

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Hei. 2xv 20x 250
Sorbus aria	Mehlbere	Hei. 2xv 20x 250
Sorbus domestica	Speierling	Hei. 2xv 20x 250
Sorbus torminalis	Eisbäre	Hei. 2xv 20x 250

Statt eines Laubbaumes kann auch ein Obstbaum der Qualität H. 2xv 10-12 geplant werden, z.B. Apfelsorten wie Bohnapfel, Boskoop, Lehrer Rambour, Sternrenette oder sonstige Obstsorten wie Fränkische Hauszwetsche, Walnuß, Speierling, Güte Gruppe

### Maßnahme IV: Ausmagerung von Flächen

Im nördlichen Bereich der Ausgleichsfläche wird auf einer Fläche von 130,0 m x 20,0 m der Oberboden in einer Stärke von 20 cm abgeschoben und anderweitig wieder verwendet. Die Fläche wird nicht eingesät, sondern der Sotzession überlassen. Zur weiteren Abmagerung und zur Vermeidung einer Verbuchung ist die Fläche künftig ein Mal im Jahr zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen. Eine extensive Beweidung ist möglich.

### Maßnahme V: Geländemodellierung

**8.2.2: Vollzugsfrist**  
Wegseitengraben am westlichen Feldweg:

Länge:	60,00 m
Breite:	0,50 m
Tiefe:	0,30 m

Mulde im westlichen Bereich der Ausgleichsfläche:

Länge:	55,00 m
Breite:	10,00 m
Tiefe:	0,40 m

Wall an der südlichen Grenze der Ausgleichsfläche:

Länge:	200,00 m
Breite:	1,00 m
Höhe:	0,30 m

### 7. GRÜNFLÄCHEN

öffentliche Grünfläche

### 8. GRÜNORDNUNG/AUSGLEICHFLÄCHEN

#### 8.1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Abschieben von nährstoffreichem Oberboden um 0,20 m zur Entwicklung eines Kalk-Mageresens
- Entwicklung einer artenreichen Hochstaudenflur
- Entwicklung einer artenreichen Glatthaferwiese
- Wegseitengraben
- Wall
- Pflanzgebiet für hochstämmige Obstbäume, 28 Stück  
Qualität: H. 3xv m. Db. 12-14
- Pflanzgebiet für hochstämmige Laubbäume auf privatem Grund  
Qualität: mind. H. 2xv 10-12
- Pflanzung einer 3-reihigen landschaftlichen Hecke auf öffentlicher Fläche mit vorgelagertem Gras- und Krautsaum zur Ortsrandeingrünung
- Pflanzung einer 2-reihigen landschaftlichen Hecke auf privatem Grund mit vorgelagertem Gras- und Krautsaum

#### 8.2. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

##### 8.2.1 Maßnahmen

Der Wall der Gräben und die an den Feldweg angrenzenden Heckenräume werden eingesät mit Landschaftsrasen mit Kräutern (RSM 7.12). Die Mahd der Flächen erfolgt abschnittsweise im zweijährigen Turnus.  
Der Wegseitengraben ist so auszumodellieren, dass er in die Mulde entwässert. Sämtliche Böschungen sind landschaftsgerichtet und sanft auszumodellieren. Künftig sind diese Flächen ein Mal im Jahr zu mähen und zwar nicht vor dem 30. Juni. Weiterhin ist darauf zu achten, dass in einem Jahr jeweils nur die Hälfte der entsprechenden Flächen gemäht wird. Das Mähgut ist zu entfernen. Es sollen sich Hochstaudenfluren entwickeln.

##### Maßnahme VI: Anlage einer Streuobstwiese

**Gehölzliste:**

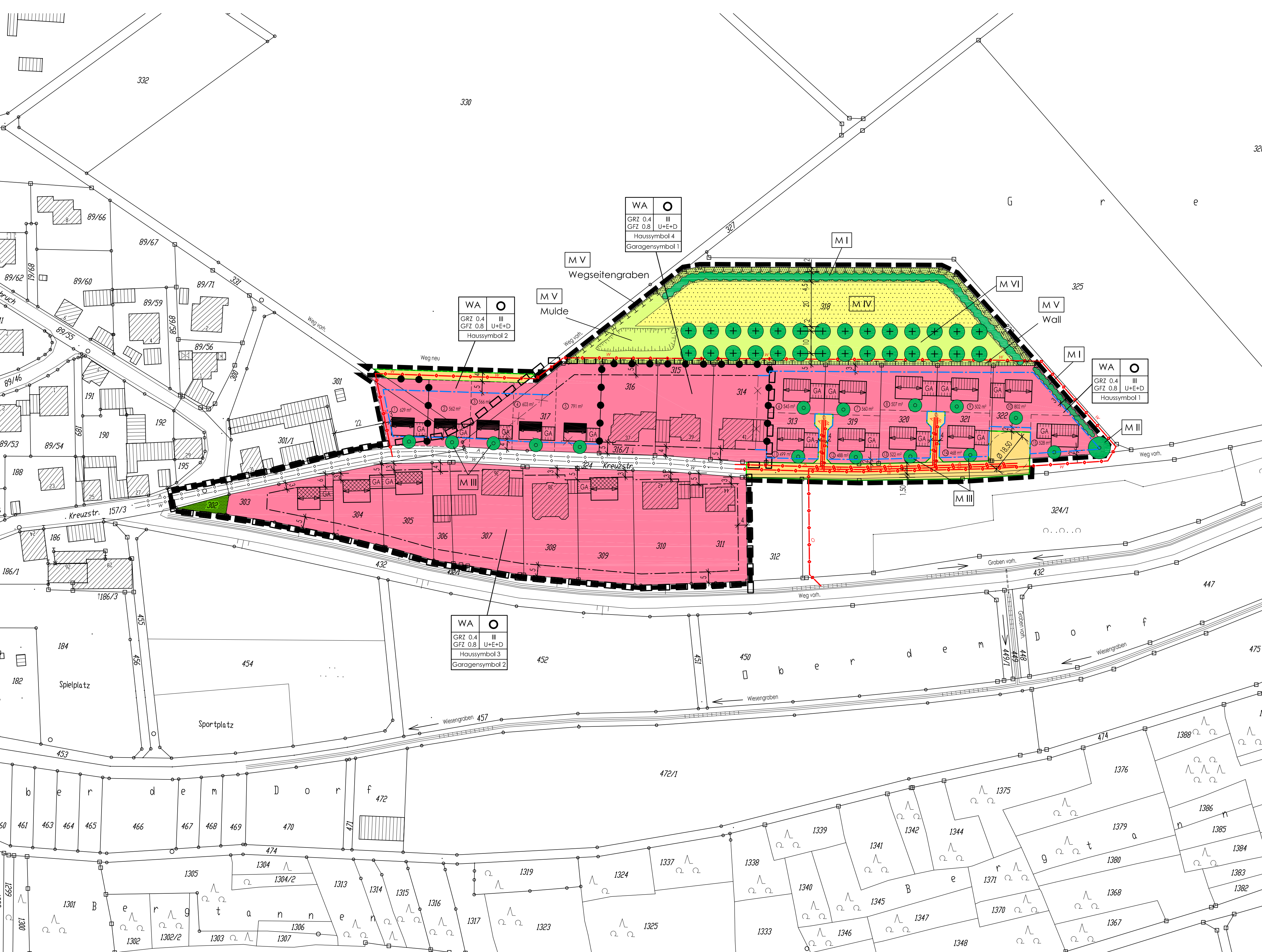
Symbol	Stückzahl	Deutscher Name	Qualität
OB	28	Obstbäume: Apfelsorten, z.B. Bohnapfel, Boskoop, Breiftacher, Jacob Fischer, Lehrer Rambour, Sternrenette Birnen, z.B. Bayer, Weinbirne, Güte Gruppe, Weilsche Mostbirne Sonstige Obstsorten, z.B. Fränkische Hauszwetsche, Walnuß, Speierling	H. 3xv m.D.B. 10-12

- Hinweise:**
- Der Pflanzabstand zwischen den einzelnen Bäumen beträgt 10 m.

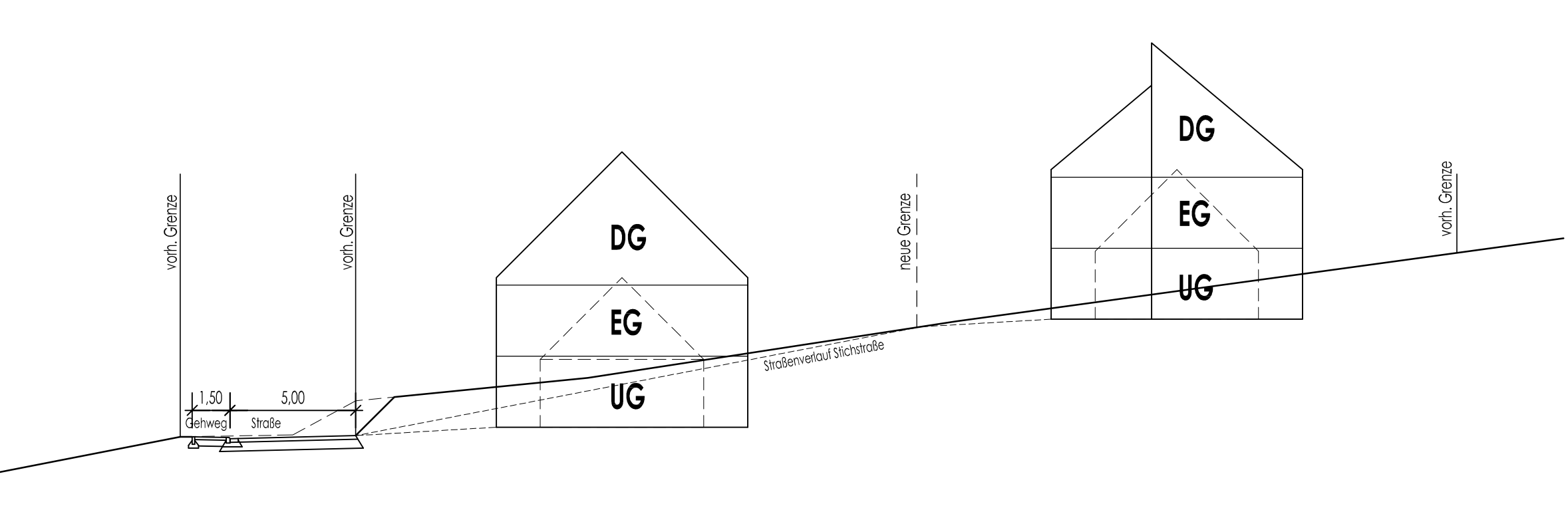
Sämtliche Ausgleichsmaßnahmen müssen spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließung des Baugelbietes umgesetzt sein.  
Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugnahme der Gebäude bzw. Fertigstellung der privaten Erschließungsmaßnahmen zu vollziehen.

### II. HINWEISE

- offene Bauweise
- vorhandene Baugrenze
- entfallende Baugrenze
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen
- Flummern
- Maßangabe in Meter
- vorhandene Gebäude
- vorhandene Abwasserleitung
- vorhandene Wasserleitung
- Bezeichnung der Ausgleichsmaßnahmen (Grünordnung)
- Umweltschutz  
Es wird empfohlen, aus Gründen des sparsamen Umganges mit Brauchwasser eine Zisterne zu errichten. Ebenso soll nach Möglichkeit die Solarenergie genutzt werden.
- Denkmalschutz  
Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodentierstößen nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes sind unverzüglich dem Bay. Landesamt f. Denkmalpflege, Residenzplatz 2, Tor A, Würzburg zu melden. Gem. Art. 8 Abs. 2 sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.
- Wasserschutz  
Im Baugrund angeordnetes Quell-, Drin- und Schichtenwasser sowie Niederschlagswasser darf nicht der Kanalisation zugeführt werden.  
Der Landkreis Main-Speessart umfasst grundwasser sensible Karstgebiete und Gebiete mit hohem Untergrund. In solchen Bereichen ist die wasserrechtliche Gestaltung (zur unmittelbaren Versickerung des Niederschlags) von Wegen und Plätzen mit Klez-Verkehr (z. B. Stellplätze oder Garageneinfahrten) grundsätzlich nicht zulässig. Ob und in welcher Form im Einzelfall Ausnahmen vertretbar sind, ist jeweils gesondert in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt zu prüfen.  
Unterirdische Versickerungsrichtungen, z. B. Sickerschächte und Röhren, sind nicht zulässig. Das anfallende Niederschlagswasser muss über die belebte Bodenzone abgeleitet werden.



LAGEPLAN M. 1:1000



SCHNITT (ÖSTLICHE ERWEITERUNG) M. 1:200

### III. VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat der Gemeinde Erlenbach hat in seiner Sitzung vom ..... die Aufstellung für die 2. Änderung, 1. Erweiterung und Neufassung des Bebauungsplanes "Kreuzstraße" beschlossen. In der Fassung vom ..... wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... beteiligt.

Erlenbach, den .....  
Diener Paul, 1. Bürgermeister

Der Entwurf der 2. Änderung, 1. Erweiterung und Neufassung des Bebauungsplanes "Kreuzstraße" vom ..... in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgestellt.

Erlenbach, den .....  
Diener Paul, 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Erlenbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die 2. Änderung, 1. Erweiterung und Neufassung des Bebauungsplanes "Kreuzstraße" vom ..... in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen.

Erlenbach, den .....  
Diener Paul, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss für die 2. Änderung, 1. Erweiterung und Neufassung des Bebauungsplanes "Kreuzstraße" vom ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung, 1. Erweiterung und Neufassung des Bebauungsplanes "Kreuzstraße" vom ..... in der Fassung vom ..... ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen gem. § 44 Abs. 3 und 4 sowie § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Erlenbach, den .....  
Diener Paul, 1. Bürgermeister

bernd müller architekt  
diplom ingenieur (a)  
schenkgasse 11.1  
97828 mathildensfeld  
fon +49 9391 918240  
fon +49 9391 82117  
info@bmo-mar.de

**GEMEINDE ERLBACH**  
**OT. TIEFENTHAL**  
LANDKREIS MAIN - SPESSART

Landschaftsplaner  
Dipl.-Ing. (FH) Michael Maier  
Grundstr. 12  
97836 Eichbarrn  
fon +49 9394 996536  
fax +49 9394 996537  
info@maierlandplan.de

---

**GEMEINDE ERLBACH  
OT. TIEFENTHAL  
LANDKREIS MAIN - SPESSART**

---

**2. ÄNDERUNG, 1. ERWEITERUNG  
UND NEUFASSUNG  
DES BEBAUUNGSPLANES  
"KREUZSTRASSE" MIT INTEGRIERTEM  
GRÜNORDNUNGSPLAN**

---

ARCHITEKT: BERND MÜLLER, BAYAK 177523

---

DIPL.-ING. (FH) LANDSCHAFTSPLANER MICHAEL MAIER

---

GEMEINDE ERLBACH, VERTRETEN DURCH  
DIENER PAUL, 1. BÜRGERMEISTER

---

DATUM	2006-03-14	PLANINHALT	LAGEPLAN UND SCHNITT
GEÄNDERT	2006-08-07, 2007-02-27	PROJEKT - NR.	2004 - 43
BEARBEITET	SCHWAB	INDEX	GEN_1b-1b
MASSTAB	1:1000 UND 1:200	BLATT	1