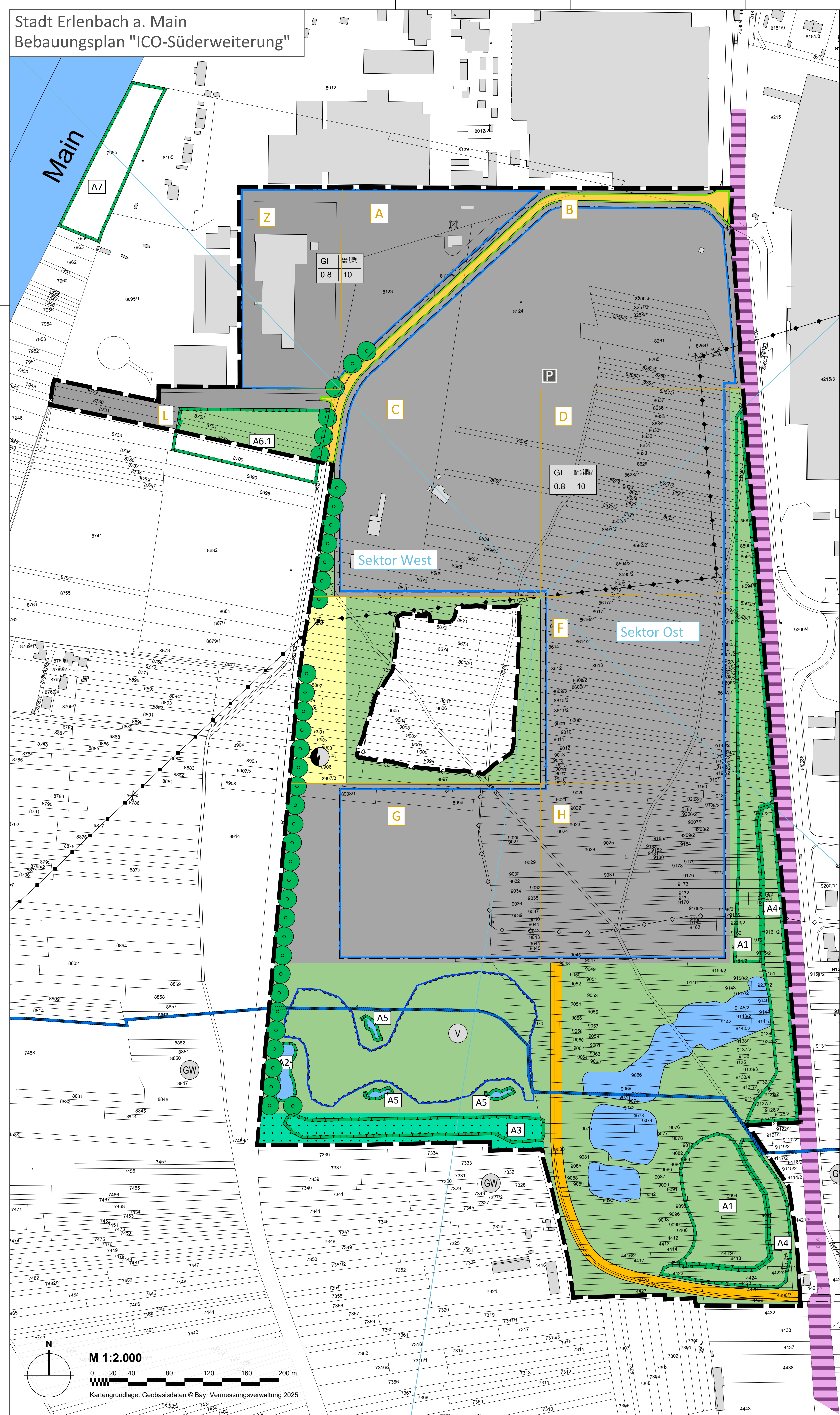


Stadt Erlenbach a. Main
Bebauungsplan "ICO-Süderweiterung"



Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan
„ICO-Süderweiterung“
der Stadt Erlenbach am Main

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 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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 I 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 1998 (GVBl. S. 796) diesen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als

Satzung.

Inhalt des Bebauungsplanes
Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit Satzungstext, der Begründung und dem Umweltbericht.

A. Zeichnerische Festsetzungen

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

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 2 Nr. 1, 3 und Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1-11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

1.1 Entsprechend der Abgrenzungen im Planteil des Bebauungsplans gilt:

Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 10 Baumassenzahl (BMZ) als Höchstmaß gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO

2.2 0,8 Grundflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß gem. §§ 16, 17 und 21 BauNVO

2.3 166,0 m Höhenfestsetzung Oberkante Gebäude (bezogen auf Normhöhennull / NHN) als Höchstwert

3. Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Baugrenze

3.2 Nutzungsschablone:

Art der Nutzung, Grundflächenzahl als Höchstmaß

max. Gebäudehöhe, Baumaßstab als Höchstmaß

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

4.1 öffentliche Straßenverkehrsflächen

4.2 Straßenbegrenzungslinie

5. 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)

5.1 Flächen für Versorgungsanlagen

6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

(§ 5 Absatz 2 Nummer 4 und Absatz 4, § 9 Absatz 1 Nummer 13 und Absatz 6 BauGB)

6.1 oberirdisch

6.2 unterirdisch

Die jeweilige Art der Leitungen ist im Planteil bezeichnet.

7. Grünflächen

(§ 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Private Grünflächen

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

8.1 Wasserflächen

8.2 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung Versickerung

8.3 Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Zweckbestimmung Grundwasserergänzung

9. Flächen für Wald

(§ 9 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

9.1 Fläche für die Forstwirtschaft

10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

10.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

10.2 Nummerierung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen

11. Sonstige Planzeichen, Darstellungen und Festsetzungen

11.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

(nach § 9 BauGB i.V.m. Art. 81 BayGO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1 Innerhalb des Geltungsbereichs werden gemäß Planzeichnung Flächen als Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO ausgewiesen.

1.2 Ausnahmeweise können zugelassen werden:

• Büro- und Verwaltungsnutzung

• Gastronomie, soweit sie der Versorgung des Gebietes dient

• Energieversorgungspunkte und Werkstätten

• Wohnungen ausschließlich für Betriebs- und Aufsichtspersonal

1.3 Unzulässig sind:

• Kernkraftwerke sowie Anlagen zur Kernbrennstoff- und -enrohung

• 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

• Vergnügungsgaststätten und sonstige Gastronomie

• Wohngebäude

2. Maß der baulichen Nutzung / Gelände- und Gebäudehöhen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Geplante Gelände-Aufluffungen / künftige Geländeoberfläche

Die Aufstellung des künftigen Geländes im Geltungsbereich ist auf eine Höhe von 126,0 m bezogen auf Normhöhennull (NHN) vorgesehen / festgesetzt.

Die tiefste 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 Geländeeisen von 126,0 m über NHN) zulässig.

2.2 Erdgeschoss-Bodenhöhe

Die Erdgeschoss-Bodenhöhe bei Gebäuden muss bei 126 m (bezogen auf NHN) +/- 2,00 m liegen.

2. (Fortsetzung)

2.3 Gebäudehöhen

Die maximale Höhe der Gebäude innerhalb des ausgewiesenen Industriegebietes beträgt 166 m bezogen auf NHN (Normhöhennull).

Die oberste Begrenzung der Flachdächergebäude ist Oberkante Attika. Bei begebenen Flachdächern zählt die Gebäudehöhe bis OK geschlossene Brüstung (offene Umwehrungen gehören nicht zur Außenwand und sind somit nicht anzurechnen).

Bei geneigten Dächern ist die oberste Begrenzung die Oberkante Dachfirst.

Aufbauten wie technische Dachaufbauten (wie Kamine, Lüftungsanlagen bzw. -rohre, Kühlanlagen, Solaranlagen, Motorenkühne, Liftaufbauten, Dachzugänge, Antennen) und sonstige konstruktive Gebäudeanteile sowie betriebsbedingende Einrichtungen sind bis zu einer Höhe von 169,50 m (bezogen auf NHN) zulässig.

3. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Quellensname	Emk_T	Emk_N
Fläche A	65,0	48,0
Fläche B	62,0	44,0
Fläche C	63,0	44,0
Fläche D	64,0	49,0
Fläche E	62,0	47,0
Fläche F	62,0	47,0
Fläche G	61,0	35,0
Fläche H	62,0	47,0
Fläche Low Anleger	60,0	35,0
Fläche Z	65,0	35,0
Anzahl/Summe	10,0	10,0