



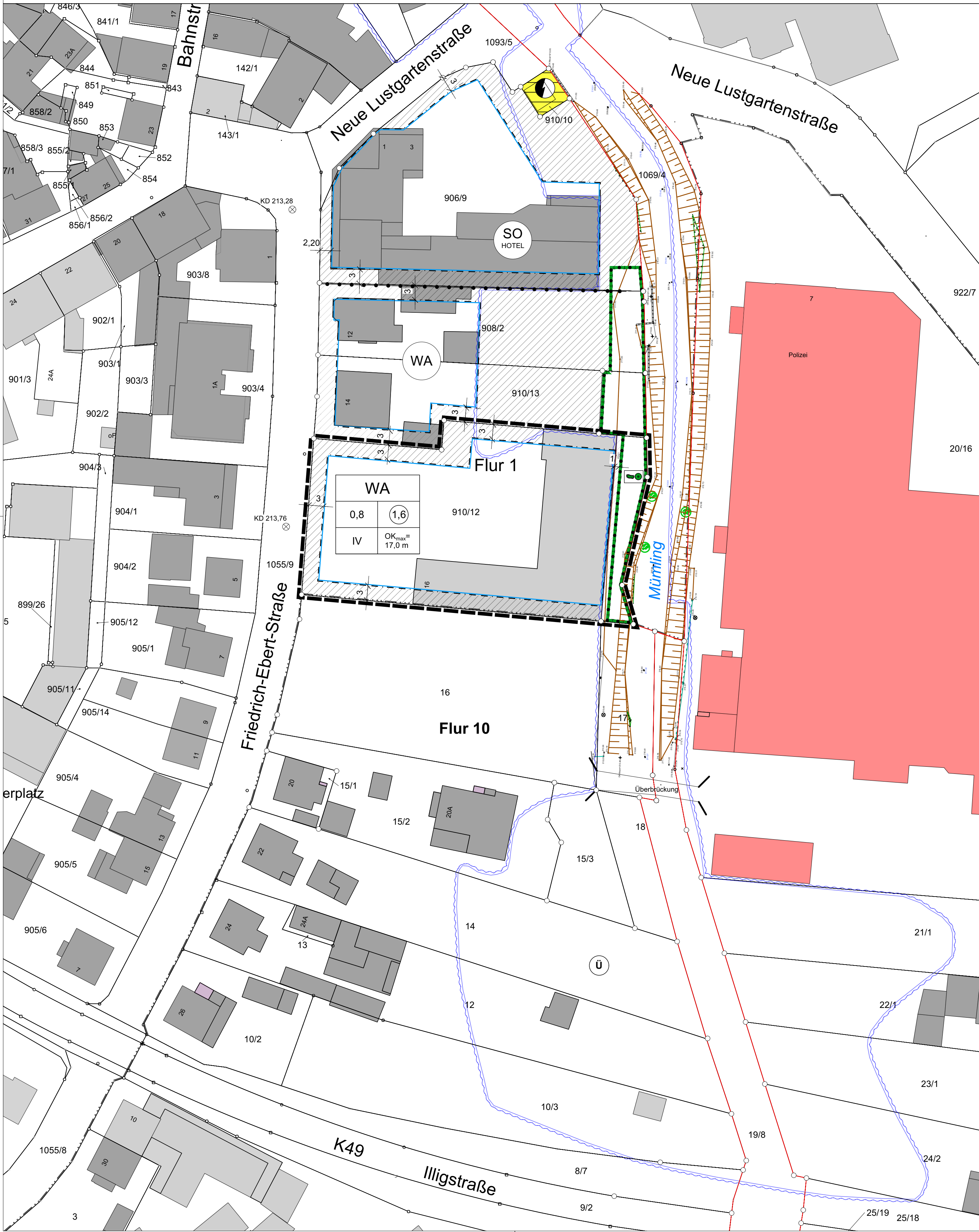
# Kreisstadt Erbach, Kernstadt

## Bebauungsplan

„Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße“

### 1. Änderung

(Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)



#### I Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Naturschutzgesetz (HeNatG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hess. Wassergesetz (HWG), Hess. Bauordnung (HBO), Hess. Nachbarrechtsgesetz (NachbarrechtsG), Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie sonstige einschlägige Gesetze und Bestimmungen in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (Satzung) geltenden Fassung.

#### II Zeichenerklärung

##### 1.1 Katasteramtliche Darstellungen

- 1.1.1 Fl. 59 Flurnummer, Flurgrenze
- 1.1.2 15/2 Flurstücksnummer
- 1.1.3 Vorhandene Grundstücks- u. Wegeparzellen mit Grenzsteinen

##### 2 Planzeichen

###### 2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- 2.1.1 (WA) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO
- Die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO (d.h. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen) sind allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes (WA) gewahrt bleibt.
  - Als „sonstige Gewerbebetriebe“ sind Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Spielhallen und Wettbüros unzulässig.
  - Die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1, 4 und 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes; demnach Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

###### 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB) (s. Tabelle Art und Maß der baulichen Nutzung)

- 2.2.1 0,8 Grundflächenzahl (\*)
- 2.2.2 (1,6) Geschossfläche
- 2.2.3 IV Zahl der zulässigen Vollgeschosse (\*) (als Höchstmaß)
- 2.2.4 OK<sub>max</sub>=17,0m Höhe baulicher Anlagen in m über dem angegebenen Bezugspunkt (vgl. textl. Fests. III 3.1.1)
- 2.2.4.1 maximale Oberkante baulicher Anlagen (Technische Anlagen und Aufbauten wie z.B. Aufzugsschächte, Abluftanlagen, Kühl-, Solarthermie- und Photovoltaikanlagen und Antennen bleiben von der Festsetzung unberührt.)

###### 2.3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB) (\*)

- 2.3.1 Baugrenze - überbaubare Fläche - nicht überbaubare Fläche (bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Fläche gilt die engere Festsetzung)
- 2.4 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 und § 9 (6) BauGB) (\*)
- 2.4.1 Amtlich festgestelltes Überschwemmungsgebiet (Geoportal Hessen 11/ 2020)

###### 2.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB) (\*)

- 2.5.1 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern. - Dauerhafter Erhalt des Ufergehölzsaumes

###### 2.6 Sonstige Planzeichen

- 2.6.1 KD 213,76 Bezugspunkt OK<sub>max</sub>: Kanaldeckel Schmutzwassersammler (\*) (Kanalbestandsplan: Stadtverwaltung Erbach)
- 2.6.2 Böschungen (Einnessung: Gantzert, ÖbVI, Groß-Bieberau 05/ 2021) (\*)
- 2.6.3 3,00 Bemaßung (\*)
- 2.6.4 (\*) aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße“ (2023) aus Gründen der Information unverändert übernommen !
- 2.6.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, 1. ÄNDERUNG

#### III Textliche Festsetzungen

##### 3.1 Planungsrechtliche Festsetzung (§ 9 BauGB)

###### 3.1.1 Zulässige Höhe von Gebäuden, gem. § 9 (1) 1 BauGB: (\*)

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Höhe baulichen Anlage, ist der westlich, im Bereich der Friedrich-Ebert-Straße liegende und markierte Kanalschacht (Kanaldeckel) - KD = 213,76

###### 3.1.2 Gem. § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (1) u. 14 (1) BauNVO:

Garagen, KFZ-Stellplätze, Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 (1) BauNVO sowie Regenwasserzisternen und Einrichtungen und Anlagen zur Versickerung und/ oder oberflächlichen Ableitung von Regenwasser sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

###### 3.1.3 Gem. § 9 (1) 20 und 25 BauGB:

**Dachbegrünung**  
Dachflächen des obersten Geschosses von Gebäuden mit Flachdächern und flach geneigten Dächern < 6° sind vollflächig mit einer dauerhaften Dachbegrünung bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm zu versehen.  
Dies gilt auch für Garagen und Nebenanlagen (i.S. des § 14 BauNVO) mit einer (senkrecht projizierten) Dachfläche von mind. 15 m².  
Hiervon ausgenommen sind notwendige haustechnische Aufbauten (z.B. Abluftanlagen, Fahrstuhlschacht, Fotovoltaik Elemente) und Belichtungselemente (z.B. Lichtkuppeln) für darunter liegende Räume.  
Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zusätzlich zur Dachbegrünung zulässig und nach Möglichkeit zu installieren.

###### 3.1.4 Freiflächenbeleuchtung

Eine Außenbeleuchtung ist ausschließlich im Bereich von Hof- und Parkflächen zulässig und energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Die Beleuchtung darf nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen; unvermeidbare Abstrahlungen dürfen 10 Lux nicht überschreiten.

Auf die Bestimmungen des § 41a BnSchG (i.d.F. vom 01.03.2022: Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften) wird zudem hingewiesen.

#### IV Hinweise, nachrichtliche Übernahme

##### 4.1 Verwertung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 (2) WHG).

Gem. § 37 (4) HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

##### 4.2 Denkmalschutz, Bodendenkmäler:

Innerhalb des Plangebietes können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden.

Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 DSchG).

Der vorliegende Bebauungsplan „Südliche Innenstadt /Friedrich-Ebert-Straße“, 1.ÄNDERUNG ändert/ ersetzt hinsichtlich der hier getroffenen Festsetzungen, mit seiner Rechtskraft innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan „Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße“ (07/2023). Alle sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße“ (2023) gelten vollumfänglich und unverändert fort !

#### V Vermerke

##### A. Verfahrensvermerk:

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB  
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:  
ortsübliche Bekanntmachung im „Odenwälder Echo“:  
[www.erbachimodenwald.de/bekanntmachungen](http://www.erbachimodenwald.de/bekanntmachungen)
- Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 u. 3 BauGB  
ortsübliche Bekanntmachung im „Odenwälder Echo“:  
[www.erbachimodenwald.de/bekanntmachungen](http://www.erbachimodenwald.de/bekanntmachungen)  
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung/ Bauamt:  
Anschriften an die Behörden u. Träger öff. Belange: \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_
- Erneute Verfahrensbeteiligung gem. § 13 (2) Nr. 2 u. 3 i.V.m. § 4a (3) BauGB  
ortsübliche Bekanntmachung im „Odenwälder Echo“:  
[www.erbachimodenwald.de/bekanntmachungen](http://www.erbachimodenwald.de/bekanntmachungen)  
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung/ Bauamt:  
Anschriften an die Behörden u. Träger öff. Belange: \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_
- Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB  
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:

Kreisstadt Erbach, \_\_\_\_\_

Siegel der Stadt

\_\_\_\_\_

Bürgermeister

##### B. Ausfertigung:

Der Bebauungsplan „Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße“, 1. ÄNDERUNG, in der Kernstadt Erbach, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzung, wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und die unterzeichnete Fassung des Bebauungsplanes der von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Fassung entspricht.

Kreisstadt Erbach, \_\_\_\_\_

Siegel der Stadt

\_\_\_\_\_

Bürgermeister

##### C. Inkrafttreten:

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 (3) S. 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ortsübliche Bekanntmachung  
im „Odenwälder Echo“:  
[www.erbachimodenwald.de/bekanntmachungen](http://www.erbachimodenwald.de/bekanntmachungen)

Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Kreisstadt Erbach, \_\_\_\_\_

Siegel der Stadt

\_\_\_\_\_

Bürgermeister



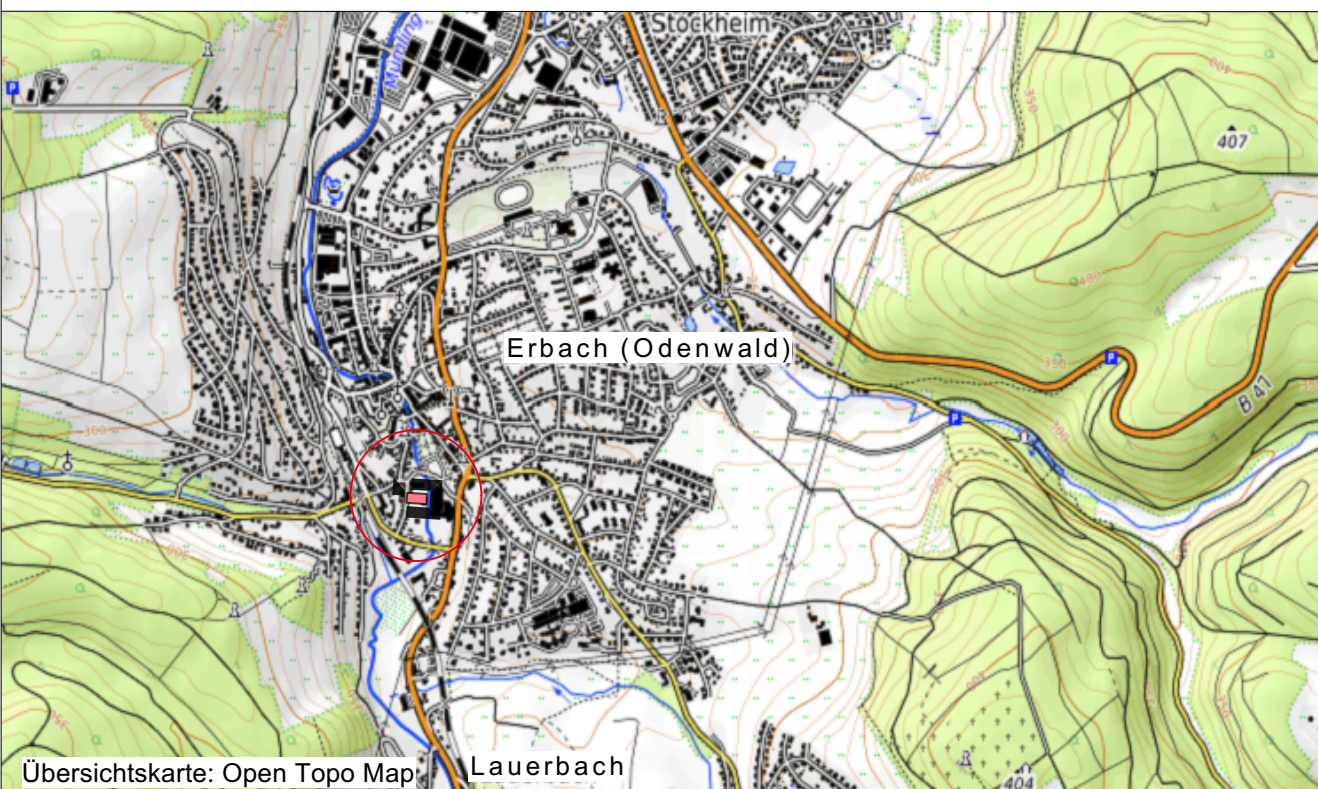
# Kreisstad Erbach, Kernstadt

## Bebauungsplan

„Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße“

### 1. Änderung

(Bebauungsplan der Innentwicklung - § 13a BauGB)



Übersichtskarte: Open Topo Map, Lauerbach  
Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

erneuertes Entwurf	Format (in cm) : 98 x 60	Maßstab	1 : 500
Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	/ digit. Bearbeitung
Entwurfassung	22.08.2025	M.Rück	/ N. Meyer
Änd. Art der baul. Nutzung - WA			
erneute Entwurfassung	24.11.2025		