



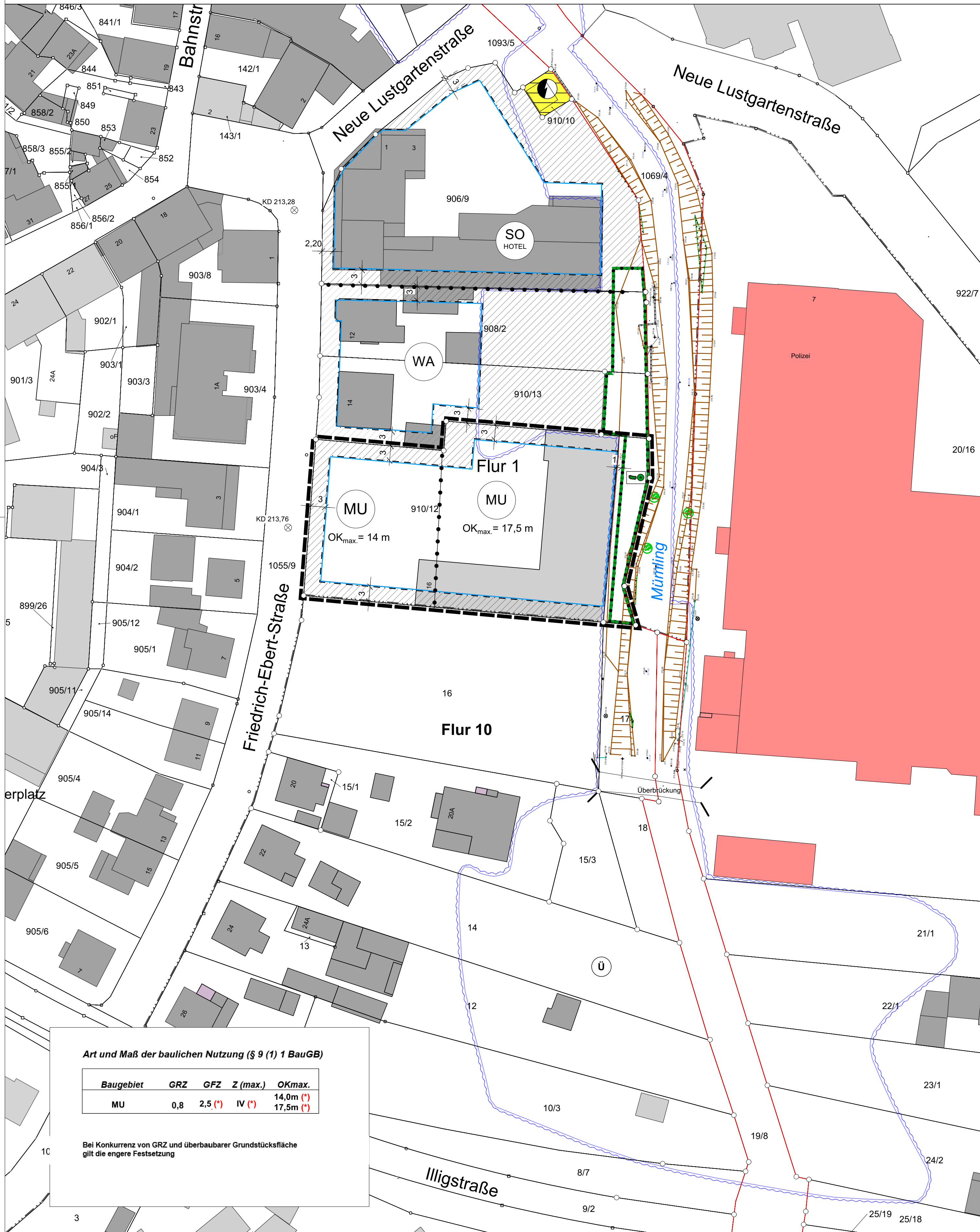
Kreisstadt Erbach, Kernstadt

Bebauungsplan

„Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße“

1. Änderung

(Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)



Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Baugebiet	GRZ	GFZ	Z (max.)	OKmax.
MU	0,8	2,5 (*)	IV (*)	14,0m (*) 17,5m (*)

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung

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

Diagramm: Vorhandene Grundstücks- u. Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Vorhandene Grundstücks- u. Wegeparzellen mit Grenzsteinen

2

Planzeichen

2.1

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

2.1.1

MU

Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)
gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO
- Als „sonstige Gewerbebetriebe“ sind Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Spielhallen und Wettbüros unzulässig.
- Die Ausnahmen des § 6a (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes; demnach sind Vergnügungsstätten jeglicher Art sowie Tankstellen unzulässig.

2.2

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB) (*)

(s. Tabelle Art und Maß der baulichen Nutzung)

2.2.1

GRZ

Grundflächenzahl

2.2.2

GFZ

Geschossfläche

2.2.3

Z

Zahl der zulässigen Vollgeschosse (als Höchstmaß)

2.2.4

OKmax

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

Diagramm: Baugrenze

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

Diagramm: Amtlich festgestelltes Überschwemmungsgebiet

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

Diagramm: Umgrenzung von Flächen

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

Diagramm: Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (hier: OKmax) (*)

2.6.2

Diagramm: Bezugspunkt OKmax

Bezugspunkt OKmax.: Kanaldeckel Schmutzwassersammler (*)
(Kanalbestandsplan: Stadtverwaltung Erbach)

2.6.3

Diagramm: Böschungen

Böschungen (Einmessung: Gantzert, ÖbVI, Groß-Bieberau 05/ 2021) (*)

2.6.4

Diagramm: Bemaßung

Bemaßung (*)

2.6.5

Diagramm: (*)

aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße“ (2023) aus Gründen der Information unverändert übernommen !

2.6.6

Diagramm: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

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 baulicher Anlage, ist der westlich, im Bereich der Friedrich-Ebert-Straße liegende und markierte Kanalschacht (Kanaldeckel) - KD = 213,76

Der vorliegende Bebauungsplan „Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße“, 1. ÄNDERUNG ändert/ ersetzt ausschließlich hinsichtlich der festgesetzten Art der baulichen Nutzung mit seiner Rechtskraft innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan „Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße“.
Alle sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Industriegebiet West II“ (2023) gelten vollumfänglich und unverändert fort !

IV Vermerke

A. Verfahrensvermerk:

1.

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:
ortsübliche Bekanntmachung im „Odenwälder Echo“
www.erbachmodenwald.de/bekanntmachungen

2.

Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 u. 3 BauGB
ortsübliche Bekanntmachung im „Odenwälder Echo“:
www.erbachmodenwald.de/bekanntmachungen

öffentliche Auslegung in der
Stadtverwaltung/ Bauamt: _____ bis _____
Anschriften an die Behörden u. Träger öff. Belange:

4.

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.erbachmodenwald.de/bekanntmachungen

Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Kreisstadt Erbach, _____ Siegel der Stadt
Bürgermeister



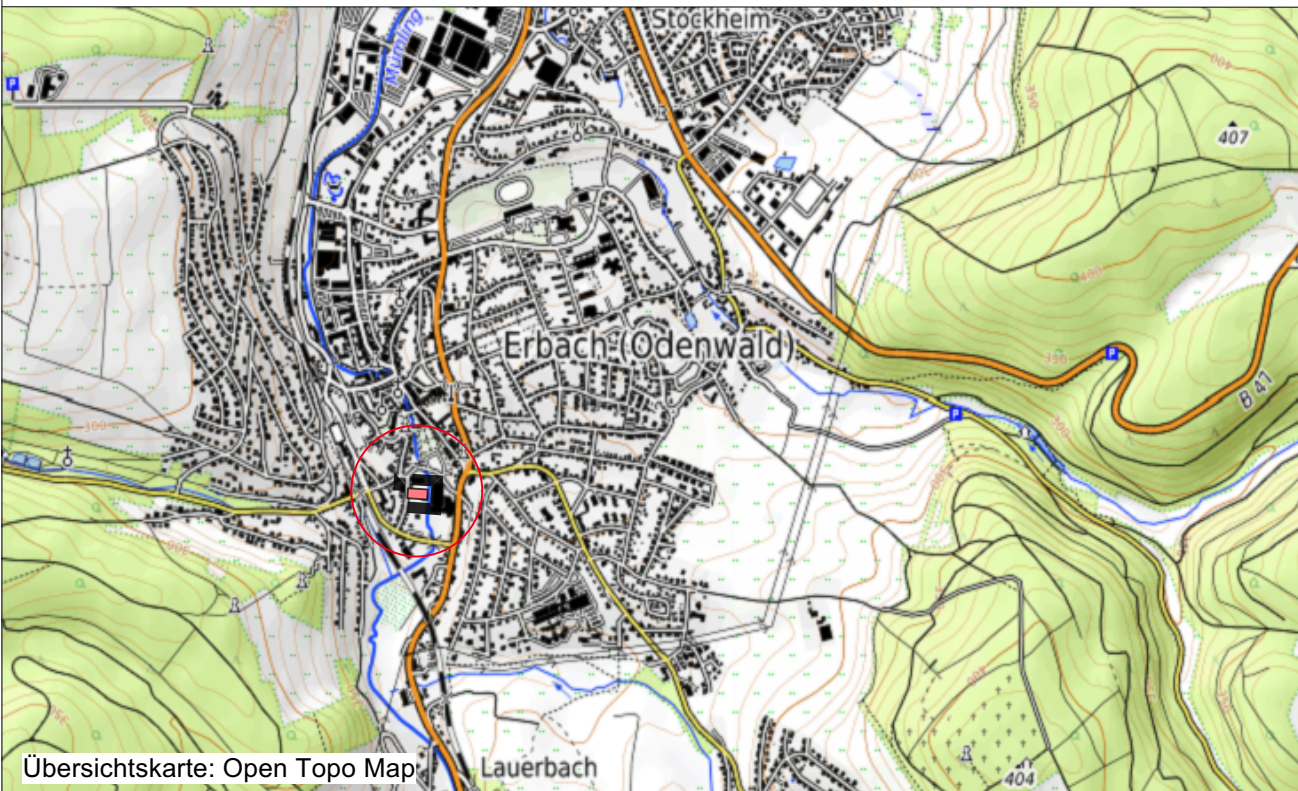
Kreisstad Erbach, Kernstadt

Bebauungsplan

„Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße“

1. Änderung

(Bebauungsplan der Innentwicklung - § 13a BauGB)



Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation		
E N T W U R F	Format (in cm) : 80 x 60	Maßstab 1 : 500
Art der Änderung	Datum	Bearbeiter / digit. Bearbeitung
Entwurfassung	22.08.2025	M.Rück / N. Meyer

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
Breiter Weg 114,
35440 Linden-Leihgestern
www.seifert-plan.com

Tel. 06403/ 9503 - 21
Fax 06403/ 9503 - 30
e-mail: matthias.rueck@seifert-plan.com