

Rechtsgrundlagen

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 3 ÄndG vom 24. Juli 2015 (GVBl. S. 296) und der **(Planzeichenverordnung - PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

--- Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig: Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauNVO)

WH Die Wandhöhe für Hauptgebäude beträgt maximal 6,50 m.

Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei Flachdachgebäuden die Oberkante der Attika.

Bezugspunkt

Die Bezugspunkte für die einzuhaltenden Wandhöhen sind im Plan festgesetzt.

Für das geplante Gebäude gilt der Bezugspunkt vor dem Wohnhaus Am Berg 8a. Für das hintere Gebäude Am Berg 8 gilt der Bezugspunkt zwischen den Gebäuden Am Berg 8a und 9.

GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige GRZ beträgt 0,4.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

o Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a und Abs. 6 BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO)

4.1 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

Je Baugrundstück ist ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bestehende Bäume können angerechnet werden.

Die Arten und ihre Pflanzqualität richten sich nach Tabelle 1.

Tabelle 1 (Bäume)

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Qualität ≥
Feldahorn	Acer campestre* i.S.	H 3xv mB 16-18
Spitzahorn	Acer platanoides* i.S.	H 3xv mB 16-18
Purpus-Erle	Alnus spaethii ¹⁾	H 3xv mB 16-18
Hainbuche	Carpinus betulus*	H 3xv mB 16-18
Baumhasel	Corylus colurna ¹⁾	H 3xv mB 16-18
Blumen-Esche	Fraxinus ornus	H 3xv mB 16-18
Holzapfel	Malus sylvestris*	H 3xv mB 16-18
Vogelkirsche	Prunus avium*	H 3xv mB 16-18
Stadtbirne	Pyrus calleryana i.S. ¹⁾	H 3xv mB 16-18
Eberesche	Sorbus aucuparia* i.S.	H 3xv mB 16-18
Obstbäume		H 2xv oB 12-14

* standortheimische Arten, ¹⁾ Vor dem Hintergrund des Klimawandels zulässig

4.2 Artenschutz beim Freimachen des Baugebietes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m § 44 BNatSchG)

Rodungen sind nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar zulässig. Die artenschutzrechtlichen Regelungen des § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom BauGB.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 Abs. 1 Bay BO)

1. Dachneigung

Die Dachneigung wird mit 0° bis 45° festgesetzt.

2. Dachaufbauten

2.1 Gauben

Gauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Insgesamt darf die Breite der Gauben 1/3 der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten. Je Einzelhaus ist nur eine Dachgaubenform zulässig.

2.2 Zwerchhäuser und quergestellte Giebel

Die Breite von Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln darf maximal ein Drittel der Fassadenbreite aufweisen.

2.3 Gauben, Zwerchhäuser und quergestellte Giebel

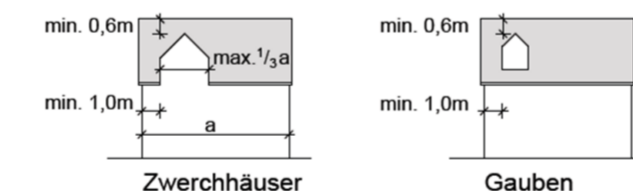
Insgesamt darf der Anteil von Gauben, Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln maximal die Hälfte der Fassadenbreite betragen.

2.4 Abstände

Der Abstand der Firsthöhe von Gauben, Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln zur Firsthöhe des Hauptdaches muss mindestens 0,60 m betragen.

Der seitliche Abstand von Gauben, Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln zur Giebelwand muss mindestens 1,00 m betragen.

Systemskizze Dachaufbauten



3. Abstandsflächen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO)
Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 Abs. 1 - 4, Abs. 5 Satz 1, Abs. 6 sowie 8 und 9 BayBO.

C. Hinweise

1. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege

Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach Art. 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Sonstiges

Die Festsetzungen der Änderung des Gesamtbebauungsplans Soden ersetzen die Festsetzungen des Gesamtbebauungsplans Soden innerhalb seines Geltungsbereichs vollständig.

3. Plangrundlage

Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung Dezember 2017“.

- vorhandene Flurstücksgrenze
- vorhandene Gebäude
- geplante Gebäude

Verfahrensvermerke

Die Änderung des Bebauungsplans ist durch Beschluss des Gemeinderates vom 26.10.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB gefasst und am ____.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Änderung des Bebauungsplans einschließlich der Begründung in der Fassung vom 07.12.2017 wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.02.2018 bis einschließlich 16.03.2018 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung informiert und im gleichen Zeitraum gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Der Markt Sulzbach a. Main hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ____.2018 die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Sulzbach a. Main, ____.2018
Peter Maurer
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:

Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil dieser Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ____.2018 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ____.2018 identisch ist.

Markt Sulzbach a. Main, ____.2018
Peter Maurer
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am ____.2018 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Markt Sulzbach a. Main, ____.2018
Peter Maurer
Erster Bürgermeister

MARKT SULZBACH am MAIN LANDKREIS MILTENBERG

Änderung des Gesamtbebauungsplans Soden
im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1837 (Am Berg 8a)
ENTWURF

Datum: 07.12.2017

M 1:1.000



STADTPLANUNG
ENERGIEBERATUNG

Mühlstraße 43 • 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de