



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 AndG 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.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 Von den Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:
 Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen.
 Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sind unzulässig.
 Von den Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe wie z.B. Internetdienste zugelassen.
 Alle anderen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht zugelassen.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauNVO)
Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)
WH Die Wandhöhe wird mit maximal 6,50 m festgesetzt.
FH Die Firsthöhe wird mit maximal 9,50 m festgesetzt.
Bezugspunkt
 Der Bezugspunkt für die festgesetzte Wand- und Firsthöhe ist Oberkante Straße. Er ist anzusetzen vor der Mittelachse des Gebäudes.
 Bei Grundstücken, die auf mehreren Seiten an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, gilt der im Bebauungsplan dargestellte Bezugspunkt.
- GRZ Grundflächenzahl** (§ 19 BauNVO)
 Die zulässige GRZ beträgt 0,40.
GFZ Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
 Die zulässige GFZ beträgt 0,70.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)
 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- Baugrenze** (§ 23 BauNVO)
Hausformen (§ 22 BauNVO)
 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 Es sind maximal zwei Wohneinheiten in Wohngebäuden zulässig.
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Straßenbegrenzungslinie
 Überörtliche Straßenverkehrsflächen, hier: MIL 31
 Innerörtliche Straßenverkehrsflächen, ebengleicher Ausbau, Tempo 30 km/h
 öffentlicher Parkplatz

- Landwirtschaftlicher Weg
 - Gehweg
 - Freizuhaltenen Sichtflächen
 Innerhalb von Sichtflächen dürfen sichtbehindernde Anlagen jeglicher Art, wie Einfriedungen, Bewuchs, Aufschüttungen, Stapel usw., eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 Entlang der MIL 31 besteht ein Zu- und Abfahrtsverbot gemäß Art. 19 BayStrWVG zu oder von privaten Grundstücken.
 - OD-Grenze
 - Bauverbotszone
 Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, hier Bauverbotszone von 15,0 m entlang der MIL 31 gemäß Art. 23 BayStrWVG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
 - Baubeschränkungszone
 Innerhalb der Baubeschränkungszone hinter der Straßenbegrenzungslinie bedarf es des Einvernehmens mit dem Staatlichen Bauamtes.
 - 6. Öffentliche und private Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 Öffentliche Grünfläche
 6.1 **Haus- und Vorgärten**
 Pro Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Die Verwendung von Nadelgehölzen und nicht standortgerechten Ziergehölzen wird auf einen Anteil von max. 15 % beschränkt. Diese dürfen nur in Gebäudenähe verwendet werden.
 - 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20, 25 und Abs. 1a und Abs. 6 BauGB)
 7.1 **Anpflanzen von Bäumen**
 Die im Plan auf der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzten Bäume sind zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte sind verbindlich. Verschiebungen der Standorte bis maximal 3,0 m sind zulässig. Die Arten und ihre Pflanzqualität richten sich nach Tabelle 1.
 Neue Baumstandorte müssen mindestens 6 m² unversiegelte Baumscheibenfläche aufweisen.
Tabelle 1
 Die in der Tabelle aufgeführten Pflanzqualitäten sind Mindestangaben.
- | Deutscher Name | Wissenschaftl. Name | Qualität |
|----------------|---------------------|----------------|
| Feldahorn | Acer campestre | H 3xv mB 16-18 |
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus | H 3xv mB 16-18 |
| Spitzahorn | Acer platanoides | H 3xv mB 16-18 |
| Hainbuche | Carpinus betulus | H 3xv mB 16-18 |
| Holzahorn | Malus silvestris | H 3xv mB 16-18 |
| Vogelkirsche | Prunus avium | H 3xv mB 16-18 |
| Traubeneiche | Quercus petraea | H 3xv mB 16-18 |
| Stieleiche | Quercus robur | H 3xv mB 16-18 |
| Winterlinde | Tilia cordata | H 3xv mB 16-18 |
| Sommerlinde | Tilia platyphyllos | H 3xv mB 16-18 |
| Obstbäume | | H 2xv 14-16 |
- 7.2 **Artenschutz vor/beim Freimachen des Baugebiets** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.v.m. § 44 BNatSchG)
 Baumfällungen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar zulässig.
 Die Baufeldfreimachung (Abschieben des Oberbodens bzw. Entfernen der Vegetation) ist zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar durchzuführen. Die Fläche ist bis zu Beginn der Erschließung bzw. Bebauung als Schwarzbrache zu erhalten.
 Alternativ ist vor Beginn der Baufeldräumung eine Brutplatzkontrolle mit Blick auf das Zerstoren/Töten auf das Vorkommen von Brutplätzen durchzuführen. Bei diesem Vorgehen ist nur für den Fall eines festgestellten Vorkommens der Baubeginn außerhalb der o.g. Brutzeit zu legen.

- Schutz des Oberbodens**
 Oberboden ist innerhalb des Baugebietes zu sichern und möglichst wieder zu verwenden. Der Boden ist fachgerecht in Mieten zu lagern (DIN 18915). Bei der Lagerung von mehr als 3 Monaten in der Vegetationszeit ist eine Zwischenbegrünung zum Schutz von unerwünschter Vegetation und Erosion durchzuführen (DIN 18917).
- Beleuchtungsanlagen**
 Die Beleuchtungsanlagen sind so aufzustellen, dass die Anlockwirkung auf Insekten sowie eine Störung von Tieren im Umfeld vermieden wird. Leuchtkörper und Reflektoren sind so auszurichten, dass der Lichtkegel nicht auf angrenzende Bereiche gerichtet ist.
 Im öffentlichen Straßenraum ist nur die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln ohne UV-Anteil zulässig (Natriumdampf-Hochdrucklampen oder Leuchtdioden).
- Versickerung**
 Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.
- Dachmaterialien**
 Dachflächen, die an den Regenwasserkanal angeschlossen werden, dürfen nicht mit Eindeckungen versehen werden, die eine Lösung von Metallen in das Niederschlagswasser ermöglichen.
- 8. Flächen für die Landwirtschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
 Flächen für die Landwirtschaft
- 9. Sonstige Planzeichen**
Ga/Na Garagen/Nebenanlagen
 Vor Garagen ist ein Stauraum von 5,0 m anzuordnen.
Zufahrt zu Garagen
 Die mit geschlossenem Pfeil dargestellten Zufahrten zu Garagen sind bindend.

Geländeveränderungen
 Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhen sind Auffüllungen und Abgrabungen zulässig.
 Zur Terrassierung des Geländes sind an der rückwärtigen Grundstücksgrenze Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m und an der seitlichen Grundstücksgrenze bis 0,50 m zugelassen. Die maximale Höhe der Stützmauer richtet sich nach der Sohle am Fuße des Abhanges und nach dem ursprünglichen Geländeneiveau. Der Nachweis über die Erforderlichkeit von Stützmauern und die Einhaltung der Höhe ist im Bauantrag zu führen.

— Grenze des Geltungsbereichs

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

- Dachgestaltung** (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
Dachneigung
 Die Dachneigung wird mit 0° bis 45° festgesetzt.
- Dachaufbauten**
 Insgesamt darf der Anteil von Gauben, Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln maximal die Hälfte der Fassadenbreite betragen.
 2.1 **Gauben**
 Gauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Die maximale Breite einer Gaube beträgt 2,50 m. 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 **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
- Einfriedungen**
 Einfriedungen dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche maximal 1,0 m und zur seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze maximal 2,0 m hoch errichtet werden.
 Sockelmauern sind nur zur öffentlichen Verkehrsfläche bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.

III. Hinweise

- Stellplätze und Garagen**
 Es ist die jeweils gültige Stellplatzsatzung des Marktes Sulzbach a. Main zu beachten.
- Bodendenkmäler**
 Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayr. 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.
- Kampfmittel**
 Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist durch eine geeignete Fachfirma das Plangebiet auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern zu untersuchen. Sofern Bombenblindgänger vorgefunden werden, sind diese fachmännisch zu entschärfen und zu entfernen.
- Oberflächenwasser / Schichtenwasser**
 Die öffentliche Grünfläche zwischen landwirtschaftlichem Weg und rückwärtiger Grundstücksgrenze dient der Versickerung des auf den landwirtschaftlichen Flächen und dem landwirtschaftlichen Weg anfallenden Oberflächenwassers.
 Aufgrund der Hanglage des Planungsgebietes kann dennoch, insbesondere bei Starkniederschlägen, wild abfließendes Oberflächenwasser nicht ausgeschlossen werden.
 Um einen oberflächigen Abfluss auf die Privatgrundstücke zu verhindern, wird empfohlen einen entsprechenden Schutz (z.B. Einfriedungen/Mauer) zum Schutz gegen eventuell anfallendes Oberflächenwasser vorzusehen.

- Hangrutschgefahr**
 Werden im Hang größere und wesentliche Eingriffe wie z.B. Anschnitte hinter dem Gebäude oder Absperrungen von ggf. schichtwasserführenden Sandschichten vorgenommen, kann dies die Standsicherheit des Hanges so weit herabsetzen, dass ein Standsicherheitsrisiko gegeben ist. Alle Veränderungen im Gleichgewichtszustand des Hanges wie z.B. die hangseitige Baugrubenböschung sind deshalb rechnerisch hinsichtlich der Auswirkungen auf die Gesamtstabilität zu untersuchen.
- Stützwände**
 Für Stützwände über 1,0 Meter wird eine Statik oder eine Systemstatik für das Bauprodukt benötigt.
- Dem Bauantrag ist ein **Freiflächenplan** beizufügen.
- Der Bebauungsplan „Am Sulzbacher Weg“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs alle Festsetzungen des Bebauungsplans „Linsenrain und Gewerbefläche Am Sulzbacher Weg“.
- Diesem Bebauungsplan liegt die digitale Flurkarte des Vermessungsamtes Aschaffenburg vom Mai 2017 zugrunde.

- vorhandene Flurstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- vorhandene Gebäude
- bestehende Geländehöhen in Metern über NN

Verfahrensvermerke

Der Beschluss des Gemeinderates des Marktes Sulzbach a. Main gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan „Am Sulzbacher Weg“ i.V.m. § 13b BauGB aufzustellen, wurde am __. __. 2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung in der Fassung vom 14.12.2017 wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2018 bis einschließlich 02.02.2018 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.

Die Gemeinde Sulzbach a. Main hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom __. __. 2018 den Bebauungsplan „Am Sulzbacher Weg“ nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mark Sulzbach a. Main, __. __. 2018
 Peter Maurer
 Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:
 Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom __. __. 2018 mit dem Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates vom __. __. 2018 identisch ist.

Mark Sulzbach a. Main, __. __. 2018
 Peter Maurer
 Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Am Sulzbacher Weg“ wurde am __. __. 2018 gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Mark Sulzbach a. Main, __. __. 2018
 Peter Maurer
 Erster Bürgermeister

MARKT SULZBACH am MAIN
ORTSTEIL DORNAU
 Bebauungsplan
 "Am Sulzbacher Weg"
 ENTWURF
 Datum: 14.12.2017
 M 1:1.000

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