

## Markt Sulzbach a. Main

### Änderung des Bebauungsplans „Nördlich Spessartstraße“ im Bereich des Grundstückes Fl. Nr. 500/3 (Franz-Schüßler-Straße 9)

Tektur vom 26.07.2018

#### Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

#### 1. Anlass

Das Anwesen Franz-Schüßler-Straße 9 ist derzeit unbebaut. Nach den Festsetzungen des derzeitigen Bebauungsplans „Nördlich Spessartstraße“ besteht Planungsrecht für ein Wohnhaus.

Auf dem Anwesen befindet sich im südlichen Teilbereich ein kurzer Abschnitt der historischen Ortsmauer. Das Baufeld liegt jedoch in deren unmittelbarer Nähe und beeinträchtigt dadurch die Belichtung zu einer Seite sowie die gesamtheitliche Nutzung des Grundstücks. Auch die Nähe zum südlich angrenzenden Biergarten des Gasthauses „Engel“ könnte immissionsschutzrechtliche Interessenkonflikte auslösen, wenn die Terrasse nach Süden ausgerichtet wird.

Aus obigen Gründen beabsichtigt der Grundstückseigentümer das Wohnhaus in nördlich Richtung zu verschieben, um das Grundstück optimaler nutzen und die denkmal- und immissionsschutzrechtlichen Belange verträglicher berücksichtigen zu können. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da das Anwesen als Allgemeines Wohngebiet dargestellt ist.



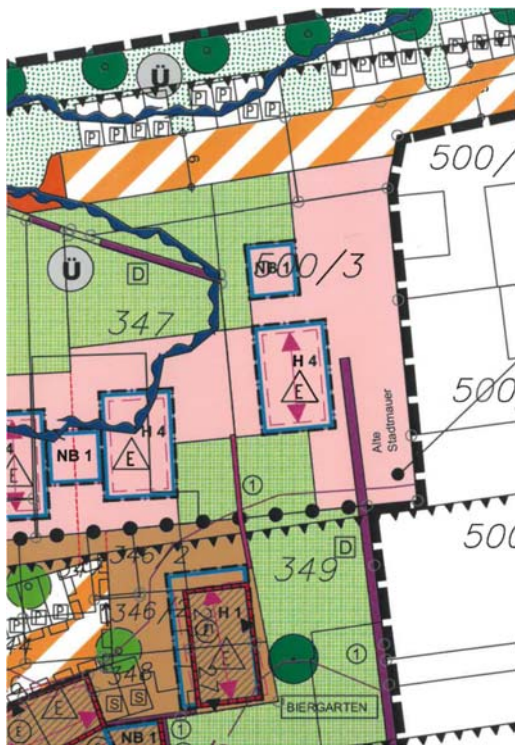
Luftbild

Um für die geplante Maßnahme das Planungsrecht herstellen zu können, hat der Marktgemeinderat beschlossen den Bebauungsplan zu ändern.

#### 2. Planungsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Bebauungsplans „Nördlich Spessartstraße“, rechtsverbindlich seit dem 30.11.2012. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine Bebauung am vorgesehenen Standort nicht zulässig.

Für das Allgemeine Wohngebiet gelten folgende Festsetzungen:



Auszug aus dem Bauungsplan „Nördlich Spessartstraße“, Plan unmaßstäblich

#### Hauptgebäude (H4)

- Allgemeines Wohngebiet,
- Grundflächenzahl 0,6,
- Geschossflächenzahl 1,2,
- Erdgeschoss plus 1 Dachgeschoss,
- Wandhöhe bergseits max. 4,5 m und talseits 7,0 m incl. Sockel,
- Max. 2 Wohneinheiten,
- Nur Einzelhäuser,
- Auffüllungen/ Abgrabungen max. 0,8 m,
- Satteldach mit Dachneigung 42° - 53°, Dachausbau nach BayBO,
- Firstrichtung Nord-Süd,
- Kniestock 1,50 m,
- Zwerchhäuser/Gauben jeweils nach separater Definition, keine Quergiebel,
- Abstandsfläche 0,4 x H,

#### Nebengebäude (NB 1)

- 1-geschossig,
- Wandhöhe 4,0 m,
- Satteldach mit Dachneigung 30° - 45°,
- Kein Kniestock,
- Keine Dachaufbauten,
- Nutzung: Lager- oder Garagengebäude

### 3. Verfahren

Für das Plangebiet soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der auf Grund seiner Lage und der Wiedernutzbarmachung von Flächen als Bebauungsplan der Innenentwicklung anzusehen ist. Das Anwesen ist derzeit unbebaut. Durch die Änderung des Bebauungsplans soll lediglich das Baufeld für ein Wohngebäude verschoben werden. Dies löst gegenüber dem bisherigen Planungsrecht eine zusätzlich überbaubare Fläche von ca. 10 m<sup>2</sup> aus.

Bebauungspläne der Innenentwicklung können im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen. Da die geplante Baufläche mit ca. 10 m<sup>2</sup> weit unterhalb der Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> nach Abs. 1 Nr. 1 liegt, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet. Bei Anwendung dieses Verfahrens gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist insofern entbehrlich.

### 4. Artenschutzrechtliche Prüfung

In dem Teilbereich des Grundstücks, in dem das Wohngebäude errichtet werden soll, stehen keine größeren Bäume, sondern nur Sträucher. Das Gebäude wird nicht unterkellert. Insofern werden durch die bauliche Maßnahme keine erhaltenswerten Grünbestände aufgegeben, die Vögeln und Säugetieren als Lebensraum oder Nistmöglichkeit dienen könnten. Die am Rand des Grundstücks stehenden großkronigen Bäume bleiben erhalten.

#### Resümee

Für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie werden die Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1

i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 43 Abs. 8 BNatSchG ist dementsprechend nicht erforderlich.

Um dennoch keine Verbotstatbestände auszulösen, wird gefordert, dass die Rodung von Gehölzen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden darf.

## 5. **Denkmalrechtliche Belange**

Das Anwesen liegt im Bereich folgender Boden- und Kulturdenkmäler:

- D-6-76-160-1  
Marktbefestigung

Die ehemalige Ortsmauer ist im Bereich des geplanten Wohngebäudes nicht mehr erhalten.

- D-6-6020-0222  
Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit und
- D-6-6020-0223  
Archäologische Befunde im Bereich der spätmittelalterlichen Ortsbefestigung.

Das geplante Wohngebäude soll im Bereich der ehemaligen Ortsbefestigung errichtet werden. Zur Wahrung der denkmalrechtlichen Belange wurde frühzeitig das bayerische Landesamt für Denkmalpflege in die Planung eingezogen. Von dort kam folgende Stellungnahme (Auszug aus dem Schreiben vom 12.04.2018 in Kursiv-Schrift):

*Im Bereich der o. g. Bebauungsplanänderung sind Eingriffe in die Denkmalsubstanz verbunden, die v. a. den Bereich der heute noch z. T. obertägig sichtbaren Wehranlage (Ortsbefestigung) aus der Zeit um 1500 betreffen. Zudem könnten archäologisch relevante Befunde und Funde auch außerhalb der Ortsbefestigung zu Tage treten, wie Gewerbe- und Handwerksviertel, die sich im Mittelalter und der Neuzeit meist außerhalb der historischen Ortsbefestigung befanden und von besonderem Interesse für die Genese des Marktes Sulzbach a. Main wären.*

*Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.*

*Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern. Dies könnte z.B. durch Verlagerung / Umplanung des Vorhabens an einen anderen Standort geschehen. Bei der Auswahl von aus denkmalfachlicher Sicht geeigneten Standorten berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gerne.*

*Es ist daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90). Für Teilflächen kann eine fachgerechte, konservatorische Überdeckung Eingriffe in die Denkmalsubstanz verringern.*

*Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden bzw. ist eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals*

*nicht möglich, ist als Ersatzmaßnahme eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.*

*Wir bitten Sie folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:*

*Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.*

*Aufgrund der Grundstücksgröße ist eine Verschiebung des Baufeldes in einen Bereich, der nicht durch Bodendenkmäler betroffen ist, nicht möglich.*

*Aus diesem Grund wurde bei der Unteren Denkmalschutzbehörde ein Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis beantragt.*

*Diesem Antrag hat das Landratsamt Miltenberg mit Bescheid vom 13.06.2018 die Erlaubnis unter Beachtung folgender Auflagen erteilt (Auflagen in Kursiv-Schrift):*

#### *Auflagen*

- 1. Festgestellte Bodendenkmäler sind sachgemäß und archäologisch qualifiziert auszugraben und zu bergen, soweit dies für die Durchführung des Vorhabens erforderlich ist. Vom Bauvorhaben nicht berührte Bodendenkmäler sind zu erhalten und konservatorisch zu überdecken. Die Arbeiten sind von einer archäologisch im Fachbereich Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit qualifizierten Fachfirma durchzuführen.*
- 2. Die aufgefundenen Bodendenkmäler sind zu vermessen, fotografisch und zeichnerisch in archivfähiger Form zu dokumentieren und zu beschreiben.*
- 3. Der Name und die Adresse der beauftragten Fachfirma und der Name und die Adresse der archäologisch qualifizierten Fachkraft (wissenschaftliche Grabungsleitung) sowie der Beginn der Maßnahme sind der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem BLfD mindestens eine Woche vor Beginn der Grabungsarbeiten mitzuteilen.*
- 4. Das Ende der denkmalfachlichen Maßnahme ist der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem BLfD spätestens am folgenden Werktag mit Datumsangabe anzuzeigen.*
- 5. Der Grabungsbericht, die vollständige Grabungsdokumentation über alle für die Erfüllung der Auflagen Ziff. 1. und 2. erforderlichen Arbeiten sind innerhalb von 4 Arbeitswochen nach Beendigung der bodendenkmalfachlichen Arbeiten vor Ort im Original vollständig dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzulegen.*
- 6. Die Kosten zur Erfüllung der Auflagen aus Ziff. 1. und 2. sind im Rahmen des Zumutbaren vom Antragsteller zu tragen. Private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen können im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel gefördert werden. Die Untere Denkmalschutzbehörde prüft bei der Weiterleitung des Antrags an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege den Umfang der zumutbaren Kosten im Einzelfall und teilt diese dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mit.*

*Die Zustimmung zum vorgezogenen Maßnahmenbeginn für das Förderverfahren gilt mit diesem Bescheid als erteilt; Voraussetzung für eine Förderung ist die vorherige Abstimmung der Maßnahme mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege.*

#### Auflagenvorbehalt

*Weitere Auflagen, insbesondere zum Schutz von Bodendenkmälern, die sich aus dem Fortschritt der erlaubten Grabung oder der Überwachung der denkmalfachlichen Arbeiten ergeben sollten, bleiben ausdrücklich vorbehalten (Art. 36 Abs. 2 Nr. 5 BayVwVfG).*

#### Aufschiebende Bedingung

*Die bauseitigen Erdarbeiten dürfen erst aufgenommen werden, wenn die Freigabe (mündlich oder schriftlich) durch die Untere Denkmalschutzbehörde hierfür erfolgt ist.*

### **6. Immissionsschutz**

Aus dem Bebauungsplan „Nördlich Spessartstraße“ geht unter der Position „Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Vorkehrungen zum Schallschutz“ hervor, dass die Beurteilungspegel  $L_r$  der Prognosebelastung zur MIL 11 bei freier Schallausbreitung in 50 m Entfernung im 1. Obergeschoss (entspricht dem Bauplatz) tagsüber bei 55,3 dB(A) und nachts bei 48,5 dB(A) liegen.

Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte von 55/45 rechnerisch tagsüber um 0,3 dB(A) und nachts um 3,5 dB(A) überschritten.

Aus dem Bebauungsplan geht nicht hervor, inwieweit die Beurteilungspegel durch die abschirmende Wirkung der Gebäude zwischen Emissionsort und Immissionspunkt reduziert wird.

Es kann aber davon ausgegangen werden, dass die Gebäude und auch die Ortsmauer eine abschirmende Wirkung haben und dadurch der Tageswert unter den schalltechnischen Orientierungswert von 55 dB(A) fallen wird.

Die Anforderungen an die ENEV beim Hausbau begünstigen die Belange des Schallschutzes. Sie decken den Lärmpegelbereich II mit Pegeln bis 60 dB(A) ab.

Passive Schallschutzmaßnahmen wie kontrollierte Belüftungsanlagen werden erst erforderlich, wenn der Nachtwert über 50 dB(A) liegt.

Das bedeutet, dass die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen aus dem Bebauungsplan „Nördlich Spessartstraße“ nicht beachtet werden müssen.

### **7. Verkehrliche Erschließung**

Das Anwesen ist über die Franz-Schüßler-Straße erschlossen.

### **8. Ver- und Entsorgung**

Durch die Verschiebung des Baufeldes wird kein zusätzliches Trinkwasser benötigt. Dieses kann über das bestehende Leitungsnetz bereitgestellt werden.

Auch die Menge des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser verändert sich nicht. Sie kann vom Mischwassersammler in der Erschließungsstraße aufgenommen werden.

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers kann sichergestellt werden.

## 9. Textliche Festsetzungen

### 9.1 Festsetzungen, die bestehen bleiben

Es werden **folgende Festsetzungen beibehalten:**

#### Hauptgebäude

- Allgemeines Wohngebiet,
- Grundflächenzahl von 0,6,
- Geschossflächenzahl von 1,2,
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit zwei,
- Max. 2 Wohneinheiten,
- Nur Einzelhäuser,
- Auffüllungen/ Abgrabungen max. 0,8 m,
- Abstandsfläche 0,4 x H,
- Kniestock 1,50 m,
- Zwerchhäuser/Gauben jeweils nach separater Definition, keine Quergiebel.

#### Nebengebäude

- 1-geschossig,
- Wandhöhe 4,0 m,
- Dachform für Garagen an der Grundstücksgrenze wie Hauptgebäude (Walmdach Garage entspricht Pyramiddach Wohnhaus),
- Kein Kniestock,
- Keine Dachaufbauten,
- Nutzung: Lager- oder Garagengebäude.

### 9.2 Festsetzungen, die verändert werden

Um die geplante Wohnbebauung zu ermöglichen, wird das Baufeld an die Planung angepasst. Der größere Abstand des Wohnhauses begünstigt auch die bessere Verträglichkeit zum südlich angrenzenden Anwesen (Gasthaus „Engel“ mit Biergarten.

Es werden **folgende Festsetzungen ergänzt bzw. geändert:**

#### 9.2.1 Baugrenze

Um die Größe und die Lage des geplanten Wohngebäudes eindeutig begrenzen bzw. bestimmen zu können, wird das Baufeld vermaßt.

Da die darüber hinaus geplanten Anbauten (Außentreppe und Balkon auf ganzer Fassadenbreite) nicht mehr als untergeordnete Anbauten angesehen werden können, wird geregelt, dass sie unter Beachtung der festgesetzten Maße und Regelungen auch außerhalb der Baugrenze zulässig sind.

#### 9.2.2 Erdgeschossfußbodenhöhe

Bei der Realisierung des Wohngebäudes ist das Überschwemmungsgebiet des Sulzbachs zu beachten. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans „Nördlich Spessartstraße“ liegt die Wasserspiegellage im Bereich des Plangebiets bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis bei 121,10 müNN. Der B-Plan fordert darüber hinaus ein Freibordmaß von 50 cm. Die Höhe von 121,60 müNN wird für das Wohnhaus als Mindesthöhe für das Erdgeschossniveau festgesetzt.

#### 9.2.3 Wandhöhe

Der Bebauungsplan „Nördlich Spessartstraße“ begrenzt die Wandhöhen auf talseits 7,0 (incl. Sockel) und bergseits 4,50 m. Da das Geländeniveau nur einen geringen Höhenunterschied aufweist und die bergseitige Wandhöhe von 4,50 m nicht ausreicht, um ein zweigeschossiges Gebäude errichten zu können, wird die Wandhöhe einheitlich

auf 6,50 m über Erdgeschossniveau festgelegt. Dies entspricht nahezu der bisherigen talseitigen Wandhöhe von 7,0 m.

#### 9.2.4 Hausbreite

Das Baufeld mit einer auf 9,0 m begrenzten Breite lässt die Realisierung eines Zweifamilienwohnhauses mit der gewünschten Wohnfläche nicht zu. Die Baufeldbreite war durch die Nähe zur historischen Ortsmauer begründet. Da das Baufeld nach Norden verschoben wird, entfällt diese Abhängigkeit. Insofern wird ein auf 11,0 m verbreitertes Baufeld für städtebaulich vertretbar gehalten.

#### 9.2.5 Dachform

Da bei gleicher Wohnfläche ein längs gerichtetes Wohngebäude unmittelbar an die historische Ortsmauer stoßen würde, wird das Satteldach als Dachform aufgegeben. Stattdessen wird ein Pyramiddach festgesetzt. Somit entfällt bei einer quadratischen Grundform auch die Firstrichtung.

#### 9.2.5 Dachneigung

Schmale Gebäude mit steilem Dach (Dachneigung von 42° - 53°) prägen das Ortsbild. Bei einer übermäßigen Breite wirken die Dächer jedoch unmaßstäblich. Deshalb wird die Dachneigung auf maximal 25° begrenzt.

#### 9.3 Darüber hinaus wird geregelt:

##### 9.3.1 Gehrecht

Um öffentlich-rechtlich sicherzustellen, dass die historische Ortsmauer auf ihre Standsicherheit und ihren Zustand regelmäßig begutachtet bzw. bei Bedarf auch saniert werden kann, wird ein Gehrecht zugunsten des Marktes Sulzbach a. Main festgesetzt.

Das Gehrecht wird dinglich zugunsten des Marktes Sulzbach a. Main gesichert.

##### 9.3.2 Artenschutz

Um keine Verbotstatbestände auszulösen, wird gefordert, dass die Rodung von Gehölzen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden darf.

Die Anforderungen an den Artenschutz wurden zur Zeit des Bebauungsplans „Nördlich Spessartstraße“ noch nicht erhoben.

##### 9.3.3 Einfriedungen

Die Höhe von Einfriedungen wird auf max. 1,25 m begrenzt. Mit der Höhenbegrenzung soll der Verlauf der Ortsbefestigung visuell erkennbar bleiben.

Bisher war die Höhe von Einfriedungen nicht geregelt. Somit wären nach BayBO 2,0 m zulässig.

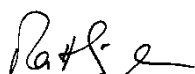
#### 9.4 Sonstiges

Im Übrigen sind alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Nördlich Spessartstraße“ zu beachten.

Aschaffenburg, den 26. Juli 2018

Sulzbach, den \_\_\_\_\_.2018

Entwurfsverfasser



Auftraggeber

**Planer FM  
Fache Matthiesen GbR**

**Der 1. Bürgermeister des  
Marktes Sulzbach a. Main**