



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 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) geändert worden ist, der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes und weiterer Rechtsvorschriften vom 12. Juli 2017 (GVBl. Nr. 12/2017) 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. Maß der baulichen Nutzung

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

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens wird mit mindestens 121,60 müNN festgesetzt.

WH

Die Wandhöhe für Hauptgebäude wird mit 6,50 m über Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt.

Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Die Baugrenze darf auf einer Fassadenseite durch einen Balkon auf der gesamten Breite um 1,80 m und auf einer Fassadenseite durch eine Außentreppe um 6 m² überschritten werden.

3. 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.

4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Es wird ein Gehrecht zugunsten des Marktes Sulzbach a. Main festgesetzt, damit die historische Ortsmauer auf ihre Standsicherheit und ihren Zustand regelmäßig begutachtet bzw. bei Bedarf saniert werden kann.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(Art. 81 Abs. 1 Bay BO)

1. Dachform und Dachneigung

Das Dach ist als Pyramiddach auszubilden. Die Dachneigung wird mit maximal 25° festgesetzt. Die Firstrichtung entfällt.

2. Einfriedungen

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

3. Sonstiges

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

C. Hinweise

1. Landesamt für Denkmalpflege

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.

Im Übrigen gilt:

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.

Bodendenkmäler

B In die Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege eingetragene Bodendenkmäler:

⊠ Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

D-6-6020-0222 Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit

D-6-6020-0223 Archäologische Befunde im Bereich der spätmittelalterlichen Ortsbefestigung.

D In die Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege eingetragene Kulturdenkmäler:

D-6-76-160-1 Marktbefestigung

— — — vorhandene Flurstücksgrenze

■ vorhandene Gebäude

Verfahrensvermerke

Die Änderung des Bebauungsplans ist durch Beschluss des Gemeinderates vom 26.07.2018 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 26.07.2018 wurde nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13a BauGB in der Zeit vom 13.08.2018 bis einschließlich 14.09.2018 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 i. V. m. § 13a 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
Martin Stock
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
Martin Stock
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
Martin Stock
Erster Bürgermeister

MARK SULZBACH a. Main LANDKREIS MILTENBERG

Änderung des Bebauungsplans "Nördl. der Spessartstraße"
im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 500/3 (Fr.-Schüßler-Str. 9)

Datum: 26.07.2018

M 1:500



STADTPLANUNG
ENERGIEBERATUNG

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