



Rechtsgrundlagen

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. Seite 1728), der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381) 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 i. V. m. § 1 Abs. 4 - 6 BauNVO)
 - 1.1 **Allgemeine Wohngebiete** (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

WA Von den Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne von Homeofficeplätzen allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

Alle sonstigen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
 - 2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO)
 - 2.1 **Höhe baulicher Anlagen** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
 - 2.1.1 **Wandhöhen**

WH Die Wandhöhe wird mit maximal 6,50 m über 158,50 müNN festgesetzt. Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.
 - 2.2 **Grundflächenzahl (GRZ)** (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird wie folgt festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet 0,35, Fläche für Gemeinbedarf 0,3.
 - 3. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO)
 - o Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
 - 2.1 **Baulinie** (§ 23 BauNVO)
 - 2.2 **Baugrenze** (§ 23 BauNVO)

- Stellplätze und ihre Zufahrten, Wege sowie sonstige verkehrsfreie Bauvorhaben, die der Ausgestaltung der Freifläche bzw. der Gärten dienen sowie Stützwände bis 1,0 m Höhe sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern die zu erhaltenden Bäume nicht beeinträchtigt werden.
- Für sonstige verkehrsfreie Bauvorhaben gelten folgende Obergrenzen:
 - Allgemeines Wohngebiet maximal 12 m² und
 - Kita-Gelände maximal 40 m².
- Hausformen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)**
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - nur Doppelhäuser zulässig
- 4. **Flächen für den Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - hier: Kita (Kindertagesstätte, Kinderkrippe und Kinderhort)
- 5. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsfläche
 - Gehweg
 - Parkplätze
- 6. **Öffentliche und private Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Flächen für Sport- und Spielanlagen, Kleinspielfeld
 - Spielplatz
 - Sonstige Grünflächen, hier Straßenbegleitgrün
- 7. **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)
 - Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Anpflanzen von Bäumen
 - 7.1 Die im öffentlichen Straßenraum zu pflanzenden Bäume sind zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Verschiebungen der Standorte sind zulässig. Die Bäume sind bei Abgang durch standortgerechte Pflanzen gemäß der Vorschlagsliste zu ersetzen.
 - Je Baugrundstück ist ein standortgerechter Laubbau gemäß der Vorschlagsliste zu pflanzen. Bestehende Bäume können angerechnet werden.
 - 7.2 **Gehölzarten/-sorten - Vorschlagslisten**

Laubbäume	Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität	
	Acer campestre	Feld-Ahorn	Hei, 2xv, 125-150	
	Carpinus betulus	Hainbuche	Hei, 2xv, 125- 150	
	Fagus sylvatica	Buche	Hei, 2xv, 125- 150	
	Acer platanoides	Spitzahorn	IHei, 100 - 150	
	Prunus avium	Vogel-Kirsche	IHei, 100-150	
	Quercus robur	Stiel-Eiche	IHei, 100-150	
	Sorbus aucuparia	Eberesche	IHei, 100-150	
	Salix caprea	Sal-Weide	vStr, 4Tr, 100-150	
	Sträucher	Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
	Cornus sanguinea	Roter Hatriegel	vStr, 5Tr, 100-150	
	Corylus avellana	Haselnuss	vStr, 5Tr, 100-150	
	Crataegus monogyna	Weißdorn	vStr, 3Tr, 100-150	
	Euonymus europaeus	Gew. Pfaffenhütchen	vStr, 3Tr, 100-150	
	Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche	vStr, 5Tr, 100-150	
	Rosa canina	Hunds-Rose	vStr, 4Tr, 100-150	
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	vStr, 3Tr, 100-150	
 - 7.3 **Dachbegrünung**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 70% der Dachfläche von Wohngebäuden mit einem mindestens 10 cm starken Aufbau extensiv zu begrünen.

Garagen und Nebenanlagen sind mit einem mindestens 10 cm starken Aufbau extensiv zu begrünen.
 - 7.4 **Regelungen zum Niederschlagswasser**
 - 7.4.1 Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in einer Zisterne zu sammeln. Das Fassungsvermögen der Zisternen wird wie folgt festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet: 3 m³ / Grundstück

Fläche für Gemeinbedarf: 25 m³

Je Einzelhaus ist ein Rückhaltevolumen von 1,6 m³ und je Doppelhaushälfte von 2,0 m³ sicherzustellen. Der Drosselabfluss ist auf 0,25 l/s zu begrenzen.

Die Zisternen sind über einen Notüberlauf an den Mischwasserkanal anzuschließen.
 - 7.4.2 Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen sind entweder versickerungsfähig auszubauern oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung gewährleistet ist, sofern keine Belange des Grundwasserschutzes dagegen sprechen (§ 9 Abs.1 Nr. 16d BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO). Ein Anschluss dieser Flächen an den Mischwasserkanal ist unzulässig.
 - 7.4.3 Die Fahrbahn- und Gehwegentwässerung der Stichstraße erfolgt durch Einleitung des Oberflächenwassers in den Grünstreifen und Versickerung über die belebte Bodenzone mit Anschluss eines Notüberlaufes an den Mischwassersammler.
 - 7.5 **Dachmaterialien**

Dachflächen, die an den Mischwasserkanal angeschlossen werden, dürfen nicht mit Eindeckungen versehen werden, die eine Lösung von Metallen in das Niederschlagswasser ermöglichen.
 - 7.6 **Artenschutz**
 - 7.6.1 Erhaltung von Habitatbäumen
 - F Habitatbaum Fledermaus
 - V Habitatbaum Vogel

Die im Plan dargestellten Habitatbäume sind zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Dazu gehören ggf. auch Totholzanteile, soweit dem nicht die Verkehrssicherheit entgegensteht. Bei Planung, Baumaßnahmen und Unterhaltung sind die Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Sie sind bei Abgang durch standortgerechte Pflanzen gemäß der Vorschlagsliste zu ersetzen.
 - 7.6.2 Schaffung von Ersatzquartieren

Der Verlust von Fledermaus-Habitatbäumen ist an der östlichen Grundstücksgrenze zeitlich versetzt zu ersetzen.

So sind zu Beginn der Baumaßnahmen maximal 50 % der Bäume zu ersetzen. Dies entspricht 2-3 Bäumen. Im Folgejahr ist die Annahme der Ersatzquartiere zu kontrollieren. Erst bei entsprechenden Nutzungsnachweisen können die weiteren Habitatbäume im folgenden Herbst/Winter sowie unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (Ziffer C.7.1) ersetzt werden.

Zum Ausgleich des Verlustes potentiell genutzter Fledermaus-Quartierstrukturen müssen vor dem Fällen des ersten potentiellen Quartierbaumes drei Fledermauskästen innerhalb des Plangebietes angebracht werden.

Zum Ausgleich des Verlustes potentieller natürlicher Höhlenstrukturen sind mindestens zwei artgruppenspezifische, künstliche Nisthilfen für die Kohlmeise an bestehenden Strukturen innerhalb des Plangebietes anzubringen.

Art und Anzahl der künstlichen Nisthilfen sind in Abhängigkeit zu dem verlorenen natürlichen Inventar zu wählen und an Strukturen innerhalb bzw. im Einwirkungsbereich des Grundstückes anzubringen (Ökologische Baubegleitung).

- 7.6.3 **Oberboden**

Oberboden ist möglichst innerhalb des Baugebietes zu sichern und wieder zu verwenden. Der Boden ist fachgerecht in Mieten zu lagern. Bei der Lagerung von mehr als 3 Monaten in der Vegetationszeit ist eine Zwischenbegrünung zum Schutz von unerwünschter Vegetation und Erosion durchzuführen.
- 8. **Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. Nr. 24 BauGB)
 - Das Kleinspielfeld darf nur innerhalb der Schulzeiten von 8:00 Uhr bis 16:30 Uhr genutzt werden.
 - Das Kleinspielfeld ist zu den öffentlichen Flächen einzuzäunen. Der Zaun ist hinter den Toren durch geeignete Maßnahmen, z.B. Errichtung von entsprechend großen Ballfangnetzen, entsprechend geeignete Bepflanzung oder durch eine entsprechende Torkonstruktion gegen Aufprallgeräusche von Bällen abzuschirmen.
 - Auf die eingeschränkte Nutzungszeit ist durch Beschilderung hinzuweisen.
- 9. **Sonstiges**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Garagen und Nebenanlagen
- B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BayBO)
 - 1. **Dachgestaltung**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis maximal 12° zulässig.

In der Fläche für Gemeinbedarf sind nur flach geneigte Dächer bis maximal 17° zulässig.

Garagen und Nebenanlagen sind nur als Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis maximal 17° zulässig.
 - 2. **Einfriedigungen**

Einfriedigungen zur Straße dürfen höchstens 1,0 m hoch ausgebildet werden und sind in eine Heckenbepflanzung zu integrieren. Einfriedigungen als Hecke sind auch bis 1,50 m Höhe zulässig. Vor dem Doppelhaus ist eine Sockelmauer bis maximal 1,0 m Höhe zulässig.

Seitliche und rückwärtige Einfriedigungen dürfen höchstens 2,0 m hoch errichtet werden. Mauern und geschlossene Wände sind unzulässig.
 - 3. **Abstandsflächen** (Art. 6 BayBO)

Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO.
- C. Hinweise**
 - 1. **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege**

Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Seehof, 96117 Mermelsdorf 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. **Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind** (§ 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht kein Verdacht auf Schadstoffbelastungen des Bodens. Gefährdungen für die Nutzung und die Umwelt sind dennoch auszuschließen. Gegebenenfalls kontaminierter Erdaushub ist entsprechend der abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen. Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen vom Bauherrn eigenverantwortlich einzuhalten. Im Falle organoleptischer Auffälligkeiten sind die Kreisverwaltungsbehörde und das Wasserwirtschaftsamt zu verständigen.
 - 3. **Schutz des Grundwassers**

Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund von Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Es sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.
 - 4. **Oberflächenwasser/Schichtenwasser**

Aufgrund der Hanglage des Planungsgebietes ist insbesondere bei Starkniederschlägen mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen.

Deshalb sind gegen das eventuell stellen- und zeitweise zu erwartende Schichtwasser beim Bauvorhaben entsprechende Vorkehrungen zu treffen und die anfallenden Wasser gesondert abzuleiten.

Des Weiteren ist das Gebäude bis mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
 - 5. **Niederschlagswasser**

Die Nutzung des in Zisternen gesammelten Niederschlagswassers sollte als Brauchwasser bzw. für die Gartenbewässerung genutzt werden.

Auf dem Kita-Gelände wird eine Modellmulde angelegt, um den Kindern das Prinzip des Regenwasserkreislaufes zu erklären.

Bei der Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone sind die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten. Sofern durch Gutachten nachgewiesen wird, dass eine Versickerung nicht möglich ist, darf das Niederschlagswasser auch gedrosselt in den Mischwassersammler eingeleitet werden.

Beim Bau von Zisternen ist auf einen ausreichenden Abstand zum Grundwasser entsprechend der Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung zu achten.
 - 6. **Kampfmittel**

Vor Beginn von geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen ist eine systematische Überprüfung nach Kampfmitteln auf den Grundstücksflächen nach dem neuesten Stand der Technik durchzuführen und alle weiteren Anforderungen, die mit dieser Untersuchung verbunden sind, durchzuführen.
 - 7. **Artenschutz Vermeidungsmaßnahmen**
 - 7.1 Rodungsarbeiten dürfen nur zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar erfolgen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).
 - Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die potenziell zu rodenden Gehölze unmittelbar vor der Fällung durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau mit einschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Fällung durchzuführen.
 - Die Fällung von potentiellen Habitatbäumen für Fledermäuse darf nur im Oktober erfolgen. Kann der Oktobertermin nicht realisiert werden, so können spätere Rodungstermine dann artenschutzfachlich vertreten werden, wenn potentielle Quartierstrukturen nach erfolgter Kontrolle im Oktober verschlossen werden.
 - Auch innerhalb des Monats Oktober sowie zu späteren, potentiell notwendig werdenden Zeiträumen können die potentiellen Quartiere am Tag durch Fledermäuse besetzt sein. Daher sind alle potentiellen Quartierstrukturen vor Fällung des Baumes mittels eines Endoskops (Ökologische Baubegleitung) auf Besatz hin zu prüfen sowie bei Nichtbesatz zu verschließen (bspw. mittels Bauschaum).
 - Sollten Fledermäuse nachgewiesen werden, ist die entsprechende Quartieröffnungen zu markieren. Der tatsächliche Verschluss muss dann nachts zwischen 0:00 Uhr und 03:00 Uhr durchgeführt werden, da zu dieser Zeit die Fledermäuse ausgeflogen und die Quartiere verlassen sind.
 - 7.2 **Ersatzquartiere**

Folgende Fledermauskästen werden empfohlen:

 - 2x Schwegler Fledermaushöhle 1FD (Ersatzweise 2FN, 3FN) o.ä.,
 - 1x Schwegler Fledermaus Universalhöhle 1FFH (Ersatzweise 3FF) o.ä.

- 8. **Trinkwasserschutzgebiet** (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das gesamte Plangebiet liegt in der Zone III a des Wasserschutzgebietes der Brunnen Sulzbach a. Main. Die entsprechenden Festlegungen und Verbote des § 3 des Wasserschutzgebietskataloges sind zu beachten. Insbesondere die Verwendung von Recycling-Baustoffen ist grundsätzlich verboten.
- 9. **Plangrundlage**

Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020“.
- 10. **Sonstiges**

Der Bebauungsplan „Kita Kurmainzer Ring“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs alle Festsetzungen des Bebauungsplans „Rain Goldacker“.

 - vorhandene Gebäude
 - geplante Gebäude
 - vorhandene Flurstücksgrenze
 - - - geplante Grundstücksgrenze
 - *158.61 Bestandshöhen in müNN

D. Nachrichtliche Übernahmen



Verfahrensvermerke

Der Marktgemeinderat des Marktes Sulzbach a. Main hat in seiner Sitzung am 02.07.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Kita Kurmainzer Ring“ beschlossen und entschieden, das Verfahren gemäß § 13a BauGB beschleunigt durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung in der Fassung vom 05.08.2020 wurde nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB in der Zeit vom 21.08.2020 bis einschließlich 21.09.2020 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung informiert und in der Zeit vom 17.08.2020 bis einschließlich 18.09.2020 gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB am Verfahren beteiligt.

Der Markt Sulzbach a. Main hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 15.10.2020 den Bebauungsplan „Kita Kurmainzer Ring“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.10.2020 als Satzung beschlossen.

Sulzbach a. Main, 04.11.2020	Martin Stock Erster Bürgermeister
Sulzbach a. Main, 04.11.2020	Martin Stock Erster Bürgermeister
Sulzbach a. Main, 09.11.2020	Martin Stock Erster Bürgermeister

MARKT SULZBACH a. Main
LANDKREIS MILTENBERG

Bebauungsplan "Kita Kurmainzer Ring"

Datum: 15.10.2020 **M 1:1.000**

STADTPLANUNG ENERGIEBERATUNG

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