



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 Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674), der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) und der **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 und 5 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Von den Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig: Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind unzulässig die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.

Von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO nicht störende Gewerbebetriebe, wie Computerarbeitsplätze allgemein zulässig.

Alle anderen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht zugelassen und gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

Wandhöhen und Firsthöhen
Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Wandhöhen werden wie folgt festgesetzt:
Hauptgebäude max. 6,50 m
Garagen: max. 3,00 m

FH Die Firsthöhe darf maximal 5,0 m über der zulässigen Wandhöhe liegen.

Bezugspunkte
Der Bezugspunkt für die festgesetzten Wandhöhen ist das natürliche Gelände. Der Bezugspunkt ist anzusetzen vor der Mittelachse des Gebäudes.

Erdgeschossfußbodenhöhe
Die Erdgeschossfußbodenhöhe muss mindestens 30cm über Gelände betragen.

GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO)
o Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Baugrenze (§ 23 BauNVO)
Verfahrensfreie Bauvorhaben bis 12 m² Grundfläche und einer Wandhöhe von maximal 3,0 m sowie Stellplätze, Zufahrten und Wege sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
GFL
Auf den Parzellen 406 und 407 werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger festgesetzt.

5. Regelungen zum Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
5.1 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in einer Zisterne zu sammeln. Das Fassungsvermögen der Zisterne muss mindestens 40 l/m² der abgeschlossenen Dachfläche betragen. Die Zisterne ist über einen Notüberlauf an den Mischwasserkanal anzuschließen. Alternativ ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern.

5.2 Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung gewährleistet ist. Ein Anschluss dieser Flächen an den Mischwasserkanal ist unzulässig.

6. 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)

6.1 Auf den Grundstücken ist ein einheimischer hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bestehende Bäume können angerechnet werden.

Garagen und Carports mit Flachdach oder flach geneigtem Dach sind extensiv zu begrünen.

Pflanzenvorschlagslisten:
(Beispiele für heimische, standortgerechte Laubgehölze)
Pflanzqualität Hochstamm: 3 x verpflanzt, 16 - 18 cm Stammumfang
Pflanzqualität Obstbaum: lokaltypische Sorten, 10-12 cm Stammumfang

Bäume
Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Baumhasel (*Corylus colurna*)
Holzapfel (*Malus sylvestris*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Hochstamm-Obstbäume:
Baumanns Renette
Blumheimer Renette
Brettacher
Wallstadter Rosenapfel

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

6.2.1 **Vermeidungsmaßnahmen**
zeitliche Begrenzung der Gehölzfällungen
Die Rodung der Gehölze muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar - erfolgen; dies umfasst ausdrücklich auch den Rückschnitt von Ästen und die Beseitigung der beiden Heckenstrukturen.

Maßnahmenalternative: 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 potentiell neu entstandenen Nestern überprüft werden. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau miteinschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um unmittelbar danach die Fällung durchzuführen.

V-2 zeitliche Begrenzung der Baufeldfreimachung
Im Hinblick auf die Gilde der Bodenbrüter muss die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit - also zwischen dem 01. September und 28. Februar - erfolgen;
Maßnahmenalternative: Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die Freiflächen auf das Vorhandensein von Nestern untersucht werden. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau miteinschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Baufeldfreimachung durchzuführen.

V-3 zeitliche Begrenzung der Gehölzfällungen/Habitatbäume
Die Fällung des Habitatbaumes muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von Fledermäusen sowie außerhalb der Winterruhe - im Idealfall innerhalb des Monats Oktober - erfolgen.

Maßnahmenalternative: Kann der Oktobertermin nicht realisiert werden, so können spätere Termine dann artenschutzfachlich vertreten werden, wenn potentielle Quartierstrukturen (nach erfolgter Kontrolle) verschlossen werden.

V-4 Kontrolle und Verschluss der potentiellen Quartierstrukturen
Auch innerhalb des Monats Oktober sowie zu späteren, eventuell 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.

6.2.2 **Ausgleichsmaßnahmen**
A-1 Schaffung künstlicher Nisthilfen für Vögel
Es sind artgruppenspezifische, künstliche Nisthilfen an bestehenden Strukturen innerhalb des Plangebietes oder den angrenzenden Bereichen 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 Plangebietes anzubringen.

A-2 Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse
Anbringung von zwei Fledermauskästen an Strukturen in bzw. im Einwirkungsbereich des Grundstückes.
Die folgenden Fledermauskästen der Firma Schwegler werden zum vorgezogenen Ausgleich des Quartierverlustes empfohlen: 2x Schwegler Fledermaushöhle 1FD (ersatzweise 2FN, 3FN oder vergleichbar).
Die Ersatzquartiere müssen vor dem Fällen des potentiellen Quartierbaumes im Einwirkungsbereich des Plangebietes angebracht werden.

6.3 **Bodenschutz**
Beim Erdaushub ist der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen.

7. Sonstige Planzeichen
Na Nebenanlage
Cp Carport

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 Abs. 1 BayBO)

1. Gestaltung der baulichen Anlagen
(Art 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Dachgestaltung

Dachneigung
Die Dachneigung wird mit 0° bis 45° festgesetzt.

2. Abstandsflächen
Es gelten die Abstandsflächenregelungen des § 6 BayBO.

C. Hinweise

1. 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.

Sollten sich konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, dann ist der Verantwortliche nach Art. 1 (BayBodSchG) verpflichtet, die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg unverzüglich über diesen Sachverhalt zu informieren und ihr die diesbezüglich vorhandenen Unterlagen vorzulegen.

Gegebenenfalls kontaminierter Erdaushub ist entsprechend der abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen. Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen vom Bauherrn eigenverantwortlich einzuhalten.

2. Lage am Sodener Bach
Im Geltungsbereich verläuft mit dem Sodener Bach ein Gewässer III. Ordnung mit Anlagenehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG. Demnach sind alle Anlagen im 60m-Bereich genehmigungspflichtig.

Die Anwendung des Freistellungsverfahrens ist damit ausgeschlossen.

3. Versickerung des Niederschlagswassers
Es sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die hierzu erlassenen technischen Regeln zu beachten. Soweit die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung nicht greift, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

4. Sonstiges
Die Festsetzungen der Änderung des „Gesamtbebauungsplans Soden“ im Bereich der Flurstücke 406, 407 und 408 (Sodentaler Straße 32) ersetzen die Festsetzungen des Bebauungsplans „Gesamtbebauungsplan Soden“ innerhalb seines Geltungsbereichs vollständig.

5. Plangrundlage
Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022“.

vorhandene Gebäude
geplante Gebäude
vorhandene Flurstücksgrenze

geplante Grundstücksgrenze
Wasserflächen
Kanaldeckelhöhen
Höhen Vermessung
Hydrant

Verfahrensvermerke

Der Marktgemeinderat des Marktes Sulzbach a. Main hat in seiner Sitzung am 09.12.2021 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des „Gesamtbebauungsplans Soden“ im Bereich der Flurstücke 406, 407 und 408 beschlossen und entschieden, das Verfahren gemäß § 13b BauGB beschleunigt durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung in der Fassung vom 28.07.2022 wurde nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13b BauGB in der Zeit vom 16.08.2022 bis einschließlich 16.09.2022 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. § 13b BauGB am Verfahren beteiligt.

Der Markt Sulzbach a. Main hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom __. __.2022 die Änderung des „Gesamtbebauungsplans Soden im Bereich der Flurstücke 406, 407 und 408“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __. __.2022 als Satzung beschlossen.

Sulzbach a. Main, __. __.2022
Martin Stock
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:
Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom __. __.2022 mit dem Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates vom __. __.2022 identisch ist.

Sulzbach a. Main, __. __.2022
Martin Stock
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom __. __.2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Sulzbach a. Main, __. __.2022
Martin Stock
Erster Bürgermeister

MARKT SULZBACH a. Main LANDKREIS MILTENBERG

Gesamtbebauungsplan Soden
Änderung im Bereich FINrn. 406, 407 und 408

ENTWURF

Datum: 28.07.2022

M 1:500



STADTPLANUNG
ENERGIEBERATUNG

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