

Markt Sulzbach a. Main

Änderung des Gesamtbebauungsplans Soden

im Bereich der Grundstücke Fl. Nrn. 406, 407 und 408 (Sodentalstraße 32a)

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Anlass

Die Eigentümer des Grundstücks FINrn. 406, 407 und 408 planen südlich des bestehenden Wohnhauses Sodentalstraße 32 (BJ. ca. 1955) ein weiteres Wohnhaus zu errichten.

Die Erschließung erfolgt von der Sodentalstraße über die Flurnummer 407 mit Querung des Bachlaufs des Sodener Bachs. Das bestehende Wohnhaus Hausnr. 32 wird über eine bestehende Brücke im Privateigentum erschlossen. Die Erschließung für das geplante Wohnhaus soll ebenfalls über diese Brücke erfolgen.

Nach dem derzeitigen Planungsrecht ist dieses Vorhaben nicht genehmigungsfähig, da der Geltungsbereich des Gesamtbebauungsplans Soden nur einen Teil (ca. 60%) des Grundstücks umfasst. Der rückwärtige Teil liegt damit teilweise im unbeplanten Bereich.



Luftbild (Bayernatlas)

Aufgrund einer konkreten Bauabsicht auf diesen Grundstücken hat der Markt Sulzbach a. Main entschieden, für diese Teilfläche (drei Parzellen) den Bebauungsplan zu ändern und den Flächennutzungsplan entsprechend zu berichtigen.

Folgende Grundstücke der Gemarkung Soden liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans: Fl. Nrn. 406, 407, 408 (jeweils vollständig) sowie eine Teilfläche der FINr. 3644 (Sodener Bach). Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt 1.948 m².

Bestand



Zufahrt zu Hausnr. 32 mit Brücke



Wohngebäude Hausnr. 32



Geplanter Bauplatz



Blick Richtung Södentalstr. Hausnr. 34



Sodener Bach

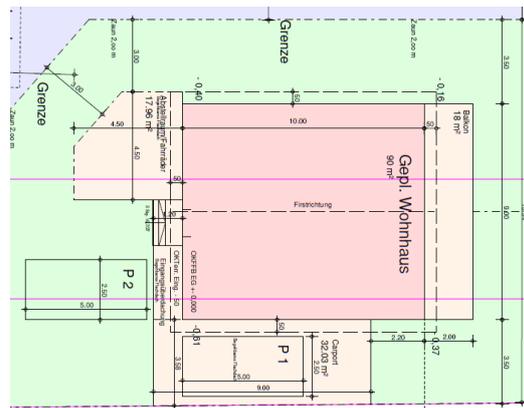
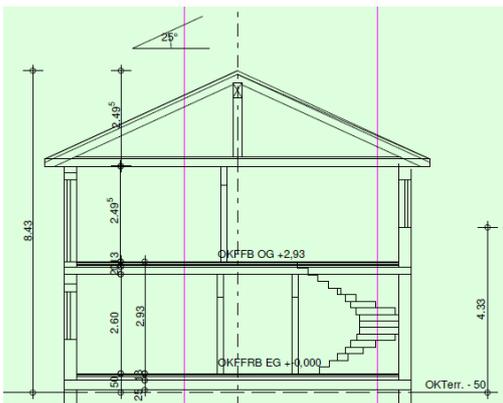


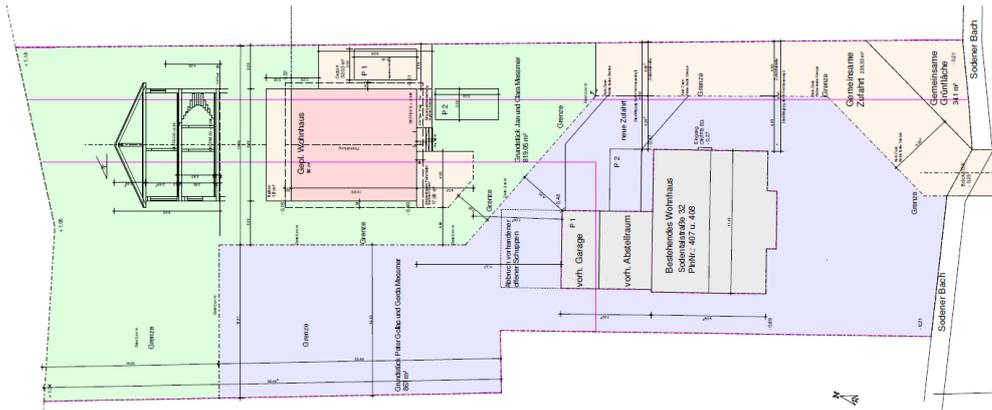
Ansicht von Süden

Südlich des bestehenden 2-geschossigen Wohnhauses schließen gärtnerisch genutzte Flächen mit überwiegend Rasenflächen und Gehölzbestand/ Büschen an.

Planung

Auf einer Teilfläche soll ein 2-geschossiges Wohnhaus errichtet sowie die erforderlichen Flächen für Stellplätze bzw. einen Carport bereit gestellt werden. Das Gebäude wird nicht unterkellert.





Planung Schnitt und Ausschnitt Lageplan Architekt Kissenberth 11.05.2022

Eine Grundstücksaufteilung ist geplant. Zur Sicherstellung der Erschließung für beide Grundstücke ist eine Gemeinschaftsfläche mit gegenseitigen Nutzungsrechten vorgesehen.

Planungsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans umfasst lediglich die Parzellen Fl. Nrn. 406 und 407. FINr. 408 liegt im Außenbereich.

Festsetzungen im Gesamtbebauungsplan Soden:

- Allgemeines Wohngebiet,
- Offene Bauweise,
- Zweigeschossige Wohngebäude (E+1) auf den angrenzenden Parzellen. Parzelle Fl. Nr. 407 und 410 wird über den Bestand geregelt.
- Dachneigung 25° - 38°, Dachgauben ab 35°,
- Grundstücksgröße mindestens 450 m²,
- Einfriedungen max. 1,20 m, Sockelhöhe max. 0,3 m,
- Mindestgrenzabstand bei zweigeschossigen Gebäuden 4,0 m, Mindestgebäudeabstand bei zweigeschossigen Gebäuden 8,0 m,
- Regelungen zur Fassaden- und Dachfarbe.



Auszug Gesamtbebauungsplan Soden mit aktueller Grundkarte und Geltungsbereich der Änderung

Festsetzungen zur Grund- und Geschossflächenzahl sind im Bebauungsplan nicht enthalten. Damit sind die Obergrenzen nach BauNVO 1962 (GRZ 0,4 und GFZ 0,7 bei zweigeschossiger Bebauung) zu beachten.

2. Verfahren

Für das Plangebiet soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der auf Grund seiner Lage im Bereich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließende Flächen zur Ermöglichung von Wohnnutzung als Bebauungsplan nach § 13b (zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) anzusehen ist.

Das Grundstück 407 war zur Aufstellung des Bebauungsplans bereits mit einem Wohnhaus bebaut.

Südlich davon soll auf Teilflächen der Grundstücke 406, 407 und 408 ein Wohngebäude errichtet werden. Auf dem außerhalb des Geltungsbereiches des Gesamtbebauungsplans Soden liegenden Flurstück 408 soll ein schmaler Teil des geplanten Gebäudes umgesetzt werden, der Rest der Fläche bleibt als Gartenfläche dem bestehenden Wohnhaus sowie dem neuen Bauplatz zugeordnet.

Neues Planungsrecht soll für die geplante Hinterliegerbebauung auf der Parzelle Fl. Nr. 408 geschaffen werden.

Aus der mittlerweile realisierten Bebauung gegenüber der Montessorischule (Hausnummern 28 d und e) ist ablesbar, dass eine Umsetzung der im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraße zur Realisierung weiterer Wohnhäuser nach Bebauungsplan nicht mehr weiterverfolgt wird.

Eine Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich der FlNrn. 406, 407 und 408 durch geringfügige Erweiterung des Baufeldes entspricht dem zugrundeliegenden Bebauungsplan, in diesen Bereichen Wohnbebauung zu ermöglichen. Zudem kann durch die Nutzung einer bestehenden privaten Erschließung auf die Errichtung einer zusätzlichen öffentlichen Erschließungsstraße verzichtet werden.

Die Lage des neu geplanten Wohnhauses orientiert sich an der durch die Bebauung Sodentalstr. 28d vorgegebenen Bauflucht.

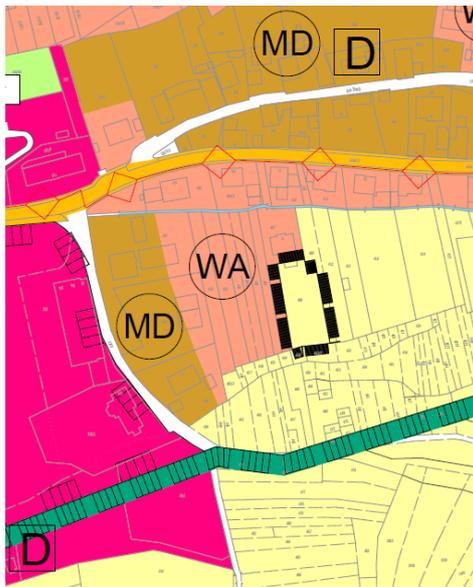
Die FlNr. 408 grenzt direkt an wohnbaulich genutzte Flächen an.

Durch die Einbeziehung der FlNr. 408 in den Bebauungsplan wird eine zusätzlich überbaubare Fläche von ca. 310 m² ermöglicht. Die geplante Baufläche liegt damit weit unter 10.000m².

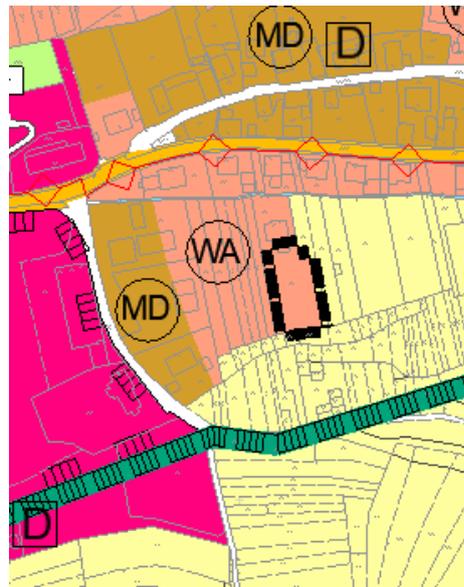
Damit liegen die Voraussetzungen für eine Umsetzung der Bebauungsplanänderung im Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) vor.

Demnach kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet werden. 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.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wurde, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Dies wird mit der Änderung des Gesamtbebauungsplans Soden sichergestellt.



Auszug rechtskräftiger Flächennutzungsplan



Änderungsentwurf (ohne Maßstab)

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet und landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Bebauungsplan soll die gesamte Fläche als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

Damit entwickelt sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wird gemäß den Möglichkeiten des § 13b BauGB auf der Grundlage des Bebauungsplans berichtigt.

3. Lage am Sodener Bach, Gewässer III. Ordnung

Das geplante Bauvorhaben liegt ca. 45m vom Sodener Bach entfernt, einem Gewässer III. Ordnung mit Anlagengenehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG.

Alle Anlagen im 60m-Bereich sind genehmigungspflichtig. Die Anwendung des Freistellungsverfahrens ist damit ausgeschlossen.

Ein Überschwemmungsgebiet wurde für den betroffenen Bereich bisher weder festgesetzt bzw. ermittelt.

Nach Anfrage bei den Fachstellen wurde mitgeteilt, dass bei einem HQ100 mit einem Abfluss von 10m³/s zu rechnen ist. Eine Aussage zur Wassertiefe konnte dagegen nicht getroffen werden.

Das auf dem Grundstück bestehende Gebäude (Hausnummer 32) liegt im Mittel etwa 17m entfernt vom Sodener Bach. Das Gebäude wurde mit einem Sockel von ca. 60cm errichtet, der Zugang erfolgt aber ohne Stufen direkt von Oberkante Gelände.

Das geplante Gebäude wird nicht unterkellert. Um Schäden durch Vernässungen im Hochwasserfall zu vermeiden, wird die Erdgeschossfußbodenhöhe für das geplante Gebäude mit mindestens 30cm über Gelände festgesetzt. Dies entspricht einem Freibordmaß von 25cm plus 5cm Puffer.

4. Immissionsschutz

4.1 Verkehrslärm

In einer Entfernung von ca. 40,0 m zum bestehenden Wohnhaus verläuft die Sodentalstraße (MIL 30). Die Verkehrsbelastung auf dieser Straße beträgt nach der Verkehrszählung 2015 3.056 Fahrzeuge/Tag. Der Lkw-Anteil liegt bei 94 Fahrzeugen.

LKW- Anteil	tags und nachts	3,0/4,0 %
Maßgebende	Tag 0.06 DTV Kfz / h	60,5 dB (A)

Verkehrsstärke	Nacht 0.008 DTV Kfz / h	51,5 dB (A)
Steigung	≤ 5,0 %	-
Fahrbahnbelag	Asphaltbeton	-
Mehrfachreflexion	keine	-
Geschwindigkeit 50 km/h	tagsüber	- 5,0 dB (A)
	nachts	- 4,5 dB (A)

Damit ergibt sich auf der MIL 30 ein Emissionspegel von tags 55,5 dB (A) und nachts 47,0 dB (A). Die Werte gelten für Kfz-Emissionen in 25 m Entfernung zur Straßenachse in 0,5 m Höhe entsprechend der angegebenen Geschwindigkeit.

Bei Gebäuden, die weiter entfernt liegen, reduzieren sich die Pegel. Der Abstand zum nächstgelegenen Wohnhaus beträgt ca. 40,0 m.

Durch diesen Abstand reduziert sich der Pegel um ca. 3,0 dB(A).

Damit ergeben sich bei freier Schallausbreitung an dem nächstgelegenen Wohngebäude im Geltungsbereich (Nordfassade) Beurteilungspegel von tags 52,5 dB (A) und nachts 43,5 dB (A).

Die schalltechnischen Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebietes liegen tagsüber bei 55,0 dB(A) und nachts bei 45,0 dB(A).

Zudem wird das Grundstück durch die Bebauung entlang der Sodentalstraße abgeschirmt. Die schalltechnischen Orientierungswerte werden eingehalten. Passive Schallschutzmaßnahmen sind entbehrlich.

4.2 Gewerbelärm

Die umgebende Bebauung setzt sich aus Wohngebäuden zusammen. Unzulässige Beeinträchtigungen aus Gewerbelärm sind somit nicht zu erwarten.

5. **Artenschutzfachliche Potentialanalyse**

Der Teilbereich des Grundstücks, in dem das Gebäude errichtet werden soll, stellt sich als Rasenfläche mit einzelnen Altbäumen sowie mit flankierenden Gehölzstrukturen dar.



Gartenbereich, in dem das neue Wohngebäude errichtet werden soll.

Vom Büro Ökologie & Stadtentwicklung aus Darmstadt wurde mit Datum vom 25.04.2022 eine Artenschutzfachliche Potentialanalyse erarbeitet. Der vollständige Bericht liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Aus dem Bericht geht zusammengefasst folgendes hervor (Originaltext kursiv):

Nach aktuellem Planungsstand sollen maximal drei Bäume sowie eine bereits abgegangene Neupflanzung von dem geplanten Bauvorhaben tangiert werden. Die Gesamtheit der weiteren Gehölze sowie insbesondere die naturnahen Randstrukturen sollen erhalten werden. Folglich wird innerhalb dieser Potentialanalyse von einem vollständigen Erhalt derselben ausgegangen.

Sollten sich im weiteren Verfahrensverlauf die Möglichkeit ergeben, einzelne der drei benannten Gehölze zu erhalten, reduziert sich das Ausmaß des verbindlichen Ausgleichsbedarfes.

5.1 Habitatpotential und Bewertung

5.1.1 Brutvögel:

Bei der aktuellen Planung könnten potentiell neu angelegte Neststandorte/Habitate überplant werden sowie eine Beeinträchtigung potentieller Nahrungshabitate erfolgen. Zudem werden potentielle Neststandorte der Gehölzhöhlenbrüter verloren gehen.

Um Konflikte mit dem BNatSchG zu vermeiden und auszugleichen, werden verbindliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen notwendig sein.

Zu berücksichtigen ist, dass die Vogelgilde der Bodenbrüter keine dauerhaften Neststandorte anlegt, so dass Eingriffe außerhalb der Brutzeit explizit nicht zu Konflikten mit dem §44Abs.1 Nr. 3 BNatSchG führen.

5.1.2 Baumbezogene Fledermausarten:

Ein sicherer Nutzungsnachweis ließ sich an den potentiellen Quartierbäumen nicht verifizieren.

Bereits die potentielle Habitateignung bedingt, dass von einer temporären Nutzung dieser potentiellen Quartierstrukturen auszugehen ist.

Da der zentral gelegenen Altbaum sicher überplant wird, sind verbindliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu bestimmen und umzusetzen, da ausschließlich auf diesem Weg ein Konflikt mit dem § 44 Abs.1 Nr.1 und Nr.3 BNatSchG vermieden werden kann bzw. zu erwartende Konflikte kompensiert werden können.

Eine dauerhafte Störung ist hingegen nicht anzunehmen. Fledermäuse gelten allgemein als wenig störungsanfällig. Was verbleibt, ist eine potentielle Störung während der Bauphase. Diese ist zeitlich begrenzt, so dass kein Konflikt mit dem § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG zu erwarten ist.

5.1.3 Reptilien:

Aufgrund der eingeschränkten Habitatpotentials der faktischen Eingriffsfläche sowie dem vollständigen Fehlen entsprechender Artnachweise (trotz optimaler Bedingungen) sind bezüglich dieser Tierklasse keine Konflikte mit dem §44 Abs.1 BNatSchG zu erwarten.

5.2 Vermeidungs- Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

5.2.1 Vögel

V-1: 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.

A-1: Schaffung künstlicher Nisthilfen

Aufgrund dessen, dass mit der Überplanung des Grundstückes der unvermeidbare Verlust von natürlichen Höhlenstrukturen einhergeht und potentielle Revierzentren betroffen sind, 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 verloren natürlichen Inventar zu wählen und an Strukturen innerhalb bzw. im Einwirkungsbereich des Plangebietes anzubringen.

5.2.2 Fledermäuse

V-3: zeitliche Begrenzung der Gehölzfällungen/Habitatbäume

- Die Fällung des Habitatbaumes muss außerhalb der Fortpflanzungszeit 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 werden- den 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.

A-2: Schaffung von Ersatzquartieren

Zum Ausgleich des Verlustes potentiell genutzter, hochwertiger Quartierstrukturen wird die Anbringung von zwei Fledermauskästen an Strukturen in bzw. im Einwirkungsbereich des Grundstückes gefordert. Ausschließlich auf diesem Weg lässt sich die ökologische Funktion der betroffenen Baumhöhlen bzw. Spaltenquartiere im räumlichen Zusammenhang dauerhaft gewährleisten.

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.*

5.3 **Fazit**

Bei Berücksichtigung und entsprechender Umsetzung der benannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.

Ein Konflikt mit dem § 44 Abs.1 BNatSchG ist, unter der zuvor benannten Prämisse, für keine der benannten Artengruppen zu erwarten.

Folglich wird das geplante Vorhaben, unter Berücksichtigung des verbindlichen Maßnahmenpaketes, als artenschutzfachlich vertretbar bewertet.

6. **Verkehrliche Erschließung**

Das Anwesen mit bestehender Bebauung und dem geplanten Bauplatz ist über die Parzelle 407 an die Sodentalstraße angebunden. Die Querung des Sodener Bachs erfolgt über eine Brücke in Privatbesitz.

Da die angrenzenden Grundstücke neu aufgeteilt werden sollen und eine gemeinsame Erschließung erfolgen soll, werden auf den Parzellen 406 und 407 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger festgesetzt.

Die Überfahrbarkeit der Brücke durch Feuerwehrfahrzeuge kann nicht sicher nachgewiesen werden. Vorab erfolgte eine Abstimmung mit dem Kommandanten der Feuerwehr Soden sowie dem LRA Miltenberg – abwehrender Brandschutz mit folgendem Ergebnis:

Vom nächstgelegenen Hydranten ist das neu geplante Gebäude etwa 100m entfernt. Dies gilt als tolerabel. Im Brandfall ist eine Aufstellung des Feuerwehrfahrzeugs auf der Sodentalstraße möglich, damit ergibt sich ein Angriffsweg von ca. 60m. Details sind im Bauantragsverfahren zu regeln.

7. **Ver- und Entsorgung**

Das geplante Wohnhaus liegt in einem Bereich, in dem nach dem vorliegenden Bebauungsplan südlich des Gebäudes Sodentalstraße 30 a eine Bebauung mit drei weiteren Wohnhäusern vorgesehen war. In diesen Bereich ist nun nur ein neues Wohnhaus geplant.

7.1 Trink- und Löschwasser

Gegenüber der rechtskräftigen Fassung des „Gesamtbebauungsplan Soden“ ist nicht mit einer Erhöhung des Trink- und Löschwasserbedarfs zu rechnen.

Die Lage der Hydranten wurde in die Planzeichnung übertragen.

7.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird im Mischsystem abgeleitet.

Gegenüber der rechtskräftigen Fassung des „Gesamtbebauungsplan Soden“ ist nicht mit einer Erhöhung des Schmutz- und Regenwasseranfalls zu rechnen. Im Gegenteil wird mit Änderung des Bebauungsplan statt drei Bauplätzen nur einer geschaffen.

Um die Menge des abzuleitenden Niederschlagswassers gering zu halten, wird festgesetzt, dass Dächer von Garagen und Carports mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach extensiv zu begrünen sind. Dadurch reduziert sich der Regenwasserabfluss von diesen Flächen deutlich.

Zur Entlastung des Kanals ist das auf der Dachfläche zusätzlich anfallende Niederschlagswasser in einer Zisterne zu sammeln oder auf dem Grundstück zu versickern. Die Zisterne ist über einen Notüberlauf an den Mischwasserkanal in der Erschließungsstraße anzubinden.

Insofern ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers sichergestellt werden kann.

8. Textliche Festsetzungen

Die bestehenden Festsetzungen werden aufgegeben und durch nachstehende ersetzt.

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet wird beibehalten und auf die Parzelle 408 ausgeweitet.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Obergrenze der Grundflächenzahl für ein WA von 0,4 nach Baunutzungsverordnung wird in den Bebauungsplan übernommen.

Statt der Zahl der Vollgeschosse wird eine Wandhöhe von 6,50 m festgesetzt, da diese Festsetzung eine eindeutigere Höhenbegrenzung darstellt.

Als Bezugspunkt wird das natürliche Gelände festgesetzt, da ein Bezug zur Straße aufgrund der weit zurückliegenden Anordnung des Gebäudes nicht gegeben ist.

8.3 Bauweise/ Baugrenzen

Um den Charakter der freistehenden Einzelhausbebauung beibehalten zu können, wird die offene Bauweise beibehalten.

Die bestehende Baugrenze wird an das Bestandsgebäude angepasst, das durchlaufende Baufeld an der Westseite des Grundstücks entfällt. Stattdessen wird ein Baufeld entsprechend der vorgelegten Planung für ein Hauptgebäude mit Nebenanlage und Carport eingefügt.

Vor der Änderung betrug die Fläche innerhalb der Baufenster ca. 835m², nach Überplanung verbleibt eine Fläche von 530m² für Bestand und Neubau. Die überbaubare Fläche wird damit um ca. 300m² reduziert.

8.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um für beide Anlieger die Erschließung über eine gemeinsame Fläche sicherzustellen, werden auf den Parzellen 406 und 407 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger festgesetzt.

8.5. Regelungen zum Niederschlagswasser

Zur Entlastung des Kanals wird festgesetzt, dass das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in einer Zisterne zu sammeln ist. Das Fassungsvermögen der Zisterne muss mindestens 40 l/m² der angeschlossenen Dachfläche betragen. Die Zisterne ist über einen Notüberlauf an den Mischwasserkanal anzuschließen.

Alternativ ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern.

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.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die hierzu erlassenen technischen Regeln zu beachten sind. Soweit die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung nicht greift, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

8.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Es wird festgesetzt, dass ein einheimischer hochstämmiger Laub- oder Obstbaum je Grundstück zu pflanzen ist, wobei bestehende Bäume angerechnet werden können. Daneben sind Dächer von Garagen und Carports zu begrünen, um den Regenwasserabfluss zu reduzieren und das Kleinklima zu verbessern.

In den Bebauungsplan werden aus der Artenschutzfachlichen Potentialanalyse (Ökologie & Stadtentwicklung aus Darmstadt vom 25.04.2022) hervorgehende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen als Festsetzungen aufgenommen.

8.7 Dachneigung

Da im Umfeld des neu geplanten Gebäudes Wohnhäuser mit flach geneigten Dächern errichtet wurde und auch hier ein flach geneigtes Dach vorgesehen wird, werden die Möglichkeiten der Dachneigung von 25° bis 38° auf 0° bis 45° erweitert.

8.8 Sonstiges

Die textlichen Festsetzungen der Änderung des Gesamtbebauungsplans Soden ersetzen innerhalb seines Geltungsbereiches die textlichen Festsetzungen des Gesamtbebauungsplans Soden.

9. Anlagen

Artenschutzfachliche Potentialanalyse

Ökologie & Stadtentwicklung, Hoffmannstraße 59, 64285 Darmstadt mit Datum vom 25.04.2022

Aschaffenburg, den __.__.2022

Sulzbach, den __.__.2022

Entwurfsverfasser

Auftraggeber

**Planer FM
Fache Matthiesen GbR**

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