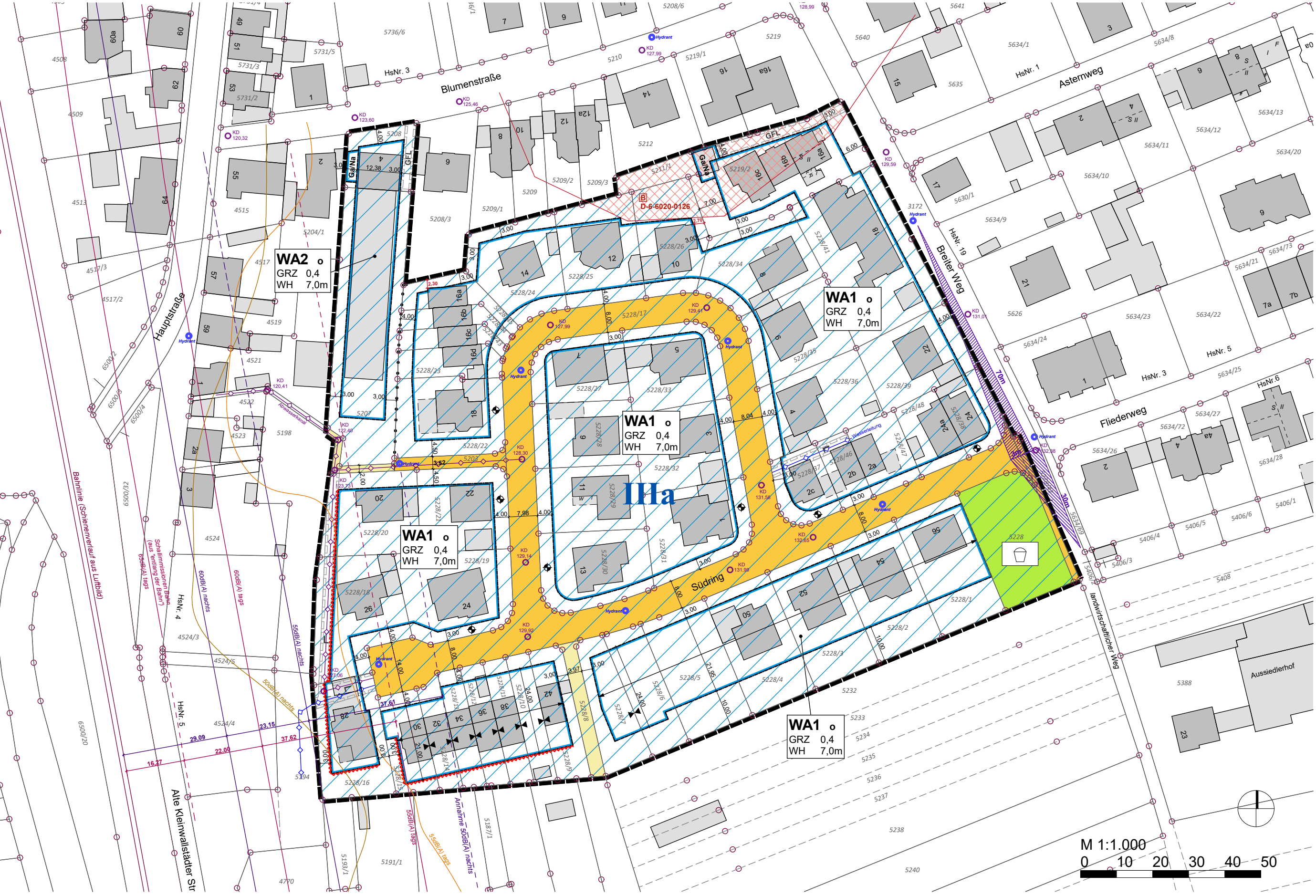




Rechtsgrundlagen

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 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726), 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. 4-6 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 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, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Von den Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO werden Schank- und Speisewirtschaften nicht zugelassen (§ 1 Abs. 5 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 und 4 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 ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Wandhöhe wird wie folgt festgesetzt:
Allgemeines Wohngebiet 1 und 2 : **max. 7,00 m**

Staffelgeschoss

Im WA 2 ist die Errichtung von Staffelgeschossen mit Gebäudehöhen von 3,00m über der zulässigen Wandhöhe zulässig, wenn die Staffelgeschosse umlaufend mindestens 1,0m hinter die Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt werden. Zur Errichtung von Brüstungen für Dachterrassen bei Staffelgeschossen ist die Überschreitung der zulässigen Wandhöhe bis zu max. 1,0m zulässig.

Bezugspunkte

Der Bezugspunkt für die festgesetzten Wandhöhen ist im WA 1 sowie WA 2 FINr. 5208 Oberkante Gehweg/Straße und im WA 2 FINr. 5207 Oberkante des bestehenden Geländes. Der Bezugspunkt ist anzusetzen vor der Mittelachse des Gebäudes.

Bei Grundstücken, die auf mehreren Seiten an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, gilt der im Bebauungsplan dargestellte Bezugspunkt.

2.1.2 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

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

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

o offene Bauweise

zwingende Grenzbebauung beidseitig

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Verfahrensfreie Bauvorhaben bis 12 m² Grundfläche und einer Wandhöhe von maximal 3,0 m sowie Stellplätze, Zufahrten, Wege sowie Anlagen für die Wärmeversorgung sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein offener Stauraum in der erforderlichen Länge, mindestens 5 m, einzuhalten. Der Stauraum darf auf die Breite der Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche weder eingefriedet noch sonst begrenzt werden und muss ständig zum Abstellen von Kraftfahrzeugen frei bleiben.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB sowie Art. 23 BayStrWG)

— Straßenbegrenzungslinie

■ Öffentliche Straßenverkehrsfläche

■ Gehweg/ Geh- und Radweg/ landwirtschaftlicher Weg

Freizuhaltende Sichtflächen

Innerhalb von Sichtflächen dürfen sichtbehindernde Anlagen jeglicher Art, wie Einfriedungen, Bewuchs, Aufschüttungen, Stapel usw., eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GFL Auf der Parzelle 5208 werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger Parzelle 5207 und Versorgungsträger auf einem mindestens 3m breiten Streifen festgesetzt - Lage unverbindlich.

L Auf den Parzellen 5219/2 werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger Breiter Weg Hausnummern 16a, 16b und 16c und Versorgungsträger auf einem mindestens 3m breiten Streifen festgesetzt - Lage unverbindlich.

Auf den Parzellen 5228/16, 5228/18, 5228/20, 5228/37 und 5228/46 werden Leitungsrechte zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. Nr. 24 BauGB)

Schienenverkehr
Lärmzugewandte Fassadenseite
Zum Schutz vor Verkehrslärm sollten Ruheräume (z. B. Schlaf und Kinderzimmer) zur lärmabgewandten Fassadenseite orientiert werden. Alternativ zur Grundrissorientierung der Ruheräume können diese auch mit ausreichend dimensionierten schallgedämmten Dauerlüftungsanlagen, die den Anforderungen an die Luftschalldämmung der jeweiligen Fenster entsprechen, ausgestattet werden. Auf dezentrale schalldämmende Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

8. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■ Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung

□ Spielplatz

9. 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)

9.1 **Anpflanzen und Erhaltung** von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)
Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
Je 200 m² unbebauter Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum gem. Tabelle 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bestehende Bäume können angerechnet werden.

Die Arten und ihre Pflanzqualität richten sich nach Tabelle 1. Zum Nachweis ist dem Bauantrag ein Freiflächenplan beizufügen.

Für den Übergangsbereich zur freien Landschaft im Süden des Baugebiets sind an der Grundstücksgrenze ergänzend bodenständige Straucharten gem. Tabelle 2 zu pflanzen

Tabelle 1 Bäume		
Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Qualität ≥
Feldahorn	Acer campestre* i.S.	H 3xv mB 16-18
Spitzahorn	Acer platanoides* i.S.	H 3xv mB 16-18
Purpus-Eiche	Alnus spaethii ¹⁾	H 3xv mB 16-18
Hainbuche	Carpinus betulus*	H 3xv mB 16-18
Baumhasel	Corylus colurna*	H 3xv mB 16-18
Blumen-Esche	Fraxinus ornus	H 3xv mB 16-18
Ginkgo	Ginkgo biloba ¹⁾	H 3xv mB 16-18
Holzahorn	Malus sylvestris*	H 3xv mB 16-18
Vogelkirsche	Prunus avium*	H 3xv mB 16-18
Stadtbirne	Pyrus calleryana i.S. ¹⁾	H 3xv mB 16-18
Eberesche	Sorbus aucuparia* i.S.	H 3xv mB 16-18
Lobel-Ulme	Ulmus Lobel ¹⁾	H 3xv mB 16-18
Obstbäume		H 2xv oB 12-14

* standortheimische Arten, ¹⁾ Vor dem Hintergrund des Klimawandels zulässig

Tabelle 2 Sträucher, 2 x verpfanzl, 60 - 100 cm Höhe

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name
Hartiegel	Cornus sanguinea
Häsel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehdorn	Prunus spinosa
Bergjohannisbeere	Ribes alpinum
Kriechrose	Rosa arvensis
Heckenrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

9.2 **Dachbegrünung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Die Dachflächen von Garagen und Carports bis zu einer Dachneigung von 7° sind extensiv zu begrünen.

9.3 **Nicht überbaute Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. Art. 7 BayBO)
Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, zu unterhalten und zu pflegen. Nadelgehölze sind nur zu einem Anteil von 10 % und nicht für Eingrünungen entlang der Grundstücksgrenze zulässig.

9.4 **Regelungen zum Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. Art. 7 BayBO)
9.4.1 Bei der Errichtung von Neubauten gilt: das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in einer Zisterne zu sammeln. Das Fassungsvermögen der Zisternen muss mindestens 40 l/m² Dachfläche betragen.

9.4.2 Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

9.5 **Artenschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)
9.5.1 **Gehölzrückschnitte und -beseitigungen**

Gehölzrückschnitte und -beseitigungen (Rückschnitt-, Rodungs- und Fällarbeiten) sind gemäß § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Vogel-Brut- und -Nistzeit, also nur innerhalb der Zeit vom 1. Oktober - 28. Februar, zulässig, dies umfasst ausdrücklich auch den Rückschnitt von Ästen und die Beseitigung von Heckenstrukturen.

Vor Beginn von Fäll- und Rückschnittarbeiten sind die betroffenen Gehölze durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von europarechtlich geschützten Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und deren gesetzlich geschützten Lebensstätten hin zu kontrollieren (u.a. Vögel und Fledermäuse sowie ihre Lebensstätten wie Baumhöhlen, Schwalbennester oder Spaltenquartiere). Bei bestätigtem Vorkommen ist vor Maßnah-menbeginn die untere Naturschutzbehörde Miltenberg zu kontaktieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

9.5.2 **Baufeldfreimachung**
Vor Abbruch oder Umbau von Gebäuden sind diese durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von europarechtlich geschützten Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und deren gesetzlich geschützten Lebensstätten hin zu kontrollieren (u.a. Vögel und Fledermäuse sowie ihre Lebensstätten wie Schwalbennester oder Spaltenquartiere). Bei bestätigtem Vorkommen ist vor Maßnahmenbeginn die untere Naturschutzbehörde Miltenberg zu kontaktieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

9.6 **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.

10. Sonstige Planzeichen

→ → → Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

Gal/Na Garagen und Nebenanlagen

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 Abs. 1 Bay BO)

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

1.1 Dachgestaltung

1.1.1 Firstrichtung

→ → → Ist im Plan eine Firstrichtung angegeben, gilt diese für den Hauptfirst. Quergestellte Firse von Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln sind zulässig.

1.1.2 Dachformen

Im WA 1 sind Satteldächer und Walmdächer zulässig. Im WA 2 sind Flach-, Pult- und Satteldächer zulässig. Bei der Umsetzung eines Staffelgeschosses ist nur ein Flachdach oder ein flachgeneigtes Pultdach bis 7° Dachneigung zulässig.

Bei Garagen und Carports sowie Nebengebäuden sind auch Pult- und Flachdächer zulässig.

1.1.3 Dachneigung

Die Dachneigungen werden wie folgt festgesetzt:

WA 1 20° bis 37°

WA 2 0° bis 37°

Doppel- und Reihenhäuser
Doppel- und Reihenhäuser sind in ihrer Dachneigung gleich auszuführen. Die Wandhöhe darf maximal um 0,50 m voneinander abweichen. Maßgebend ist der Erstbauende des Gesamtgebäudes.

Anbauten wie z. B. Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Dachterrassen oder Dachbauten sowie Garagen und Carports dürfen auch geringere Dachneigungen aufweisen.

1.2 Dachaufbauten

1.2.1 Dachgauben

Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Je Einzelhaus oder Doppelhaus ist nur eine Dachgaubenform zulässig.

2. Einfriedigungen

Die Einfriedungshöhe zur Straße wird mit 1,0m über Oberkante Gehweg/Straße festgesetzt. Sockelmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Die Einfriedungshöhe zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen wird mit 1,50m über Oberkante natürliches Gelände festgesetzt.

3. Stützmauern

Liegt die Erdschossebene mindestens 1,0 m über Gehweg-/Straßenniveau sind zur öffentlichen Verkehrsfläche Stützmauern bis 1,0 m Höhe und darüber eine Einfriedung bis maximal 1,0 m Höhe zulässig.

4. Freiflächengestaltung

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsfläche anzulegen, Kies-, Schotter- und ähnliche Materialschüttungen ggf. in Kombination mit darunterliegenden wasserdrichten und nicht durchwurzelbaren Folien hierfür sind unzulässig.

5. Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenregelungen des § 6 BayBO. Dort, wo im Plan **rote Maßzahlen** eingetragen sind, gilt das reduzierte Abstandsflächenmaß. Die Abstandsflächen für Garagen und Nebengebäude richten sich nach Art. 6 Abs. 7 BayBO.

Abweichend davon gilt bei nach hinten abfallenden Grundstücken: Garagen dürfen auf der Grundstücksgrenze errichtet werden, auch wenn durch die Topografie die mittlere Wandhöhe von 3,0m überschritten wird. Die maximal zulässige Wandhöhe zur öffentlichen Verkehrsfläche/ Einfahrtsbereich ist 3,0m.

6. Genehmigungsfreistellung (Art 58 BayBO)

Im WA 2 ist die Anwendung des Freistellungsverfahrens ausgeschlossen, sofern über den Bestandsschutz hinausgehende bauliche Änderungen bzw. Abbruch und Neubebauung geplant sind. Die Belange des Brandschutzes sind im Baugenehmigungsverfahren abzuarbeiten.

C. Hinweise

1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

1.1 Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich das Bodendenkmal D-6 6020-0126.

1.1.1 Im Bereich des Bodendenkmals ist für Bodeneingriffe **jeglicher** Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Auch bei geplanten Abbrucharbeiten ist darauf zu achten, dass der Abbruch von Bestandsgebäuden nur **obertägig** ohne fachliche Begleitung durchgeführt werden dürfen. Der Ausbau von Fundamenten, Bodenplatten, Straßenbelägen sowie der Rückbau von Bestandsunterkellerungen darf hingegen nur mit einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG und unter Begleitung einer im Fachbereich Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit qualifizierten Fachfirma durchgeführt werden.

Sollte keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umlanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden bzw. ist eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals nicht möglich, ist als Ersatzmaßnahme eine archäologische Ausgrabung durchzuführen. Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie).

1.1.2 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmal-schutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. 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)

2.1 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.

2.2 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.

3. Keller

Werden Doppelhaushälften oder Reihenhäuser ohne Keller gebaut, ist durch geeignete bauliche Vorkehrungen die Standsicherheit des eigenen Gebäudes auch für den Fall zu gewährleisten, dass der spätere Nachbar auf seinem Grundstück ein Gebäude mit Keller errichtet.

4. Schutz des Grundwassers

Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund von Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Es sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasser-schutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

5. Oberflächenwasser/ Schichtenwassers

Aufgrund der Grundlage des Planungsgebietes ist insbesondere bei Starkniederschlägen mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen. Gegen das eventuell stellen- und zeitweise zu erwartende Schichtwasser sind bei den einzelnen Bauvorhaben entsprechende Vorkehrungen zu treffen und die anfallenden Wasser gesondert abzuliefern.

6. Stellplatzsatzung

Es ist die Stellplatzsatzung des Marktes Sulzbach am Main zu beachten.

7. Trinkwasserschutzgebiet (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich vollständig in der Zone IIIa des Trinkwasserschutzgebietes der öffentlichen Wasserversorgung der Gemeinde Sulzbach. Bei jeglichen Maßnahmen sind die Vorgaben der einschlägigen Wasserschutz-gebietsverordnung vom 25.05.1998, i.d.F. der Änderungsverordnung vom 23.12.2005 (WSG-VO), insbesondere der Verbotskatalog in § 3 Abs. 1, zu beachten. Sollten einzelne Vorgaben bei bestimmten Maßnahmen nicht eingehalten werden können, ist eine Befreiung nach § 52 Abs. 1 Satz 2 WHG beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen. Eine Befreiung kann nach Einzelfallprüfung erteilt werden, sofern der Schutzzweck nicht gefährdet wird oder überwiegende Gründe des Allgemeinwohls dies erfordern.

8. Sonstiges

Die Festsetzungen der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Westlich des Breiten Weges“ ersetzen die Festsetzungen des Bebauungsplans „Westlich des Breiten Weges“ vollständig.

9. Plangrundlage

Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021“.

■ vorhandene Gebäude

■ vorhandene Flurstücksgrenze

■ abzubrechende Gebäude

■ Kanaldeckelhöhen

■ Hydrant

D. Nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmalschutz

B Bodendenkmäler

■ Inventar-Nr. D-6-6020-0126
■ Brandgräberfeld der Urnenfelderzeit, zum Teil überbaut

2. Trinkwasserschutzgebiet

■ Zone IIIa des Trinkwasserschutzgebiets "Sulzbach a. Main",
■ festgesetzt am 25.05.1998

3. Hauptversorgungsleitungen

■ (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

■ bestehender Abwasserkanal (Darstellung nur auf Privatgrundstücken)

■ bestehende Trinkwasserleitung (Darstellung nur auf Privatgrundstücken)

4. Immissionsschutz

4.1. Schienenverkehr

■ Immissionspegel tags

■ Immissionspegel nachts

(Quelle: Immissionsschutzgutachten für BP „Entlang der Bahn“ in Klingenberg, Büro Wölfl, Bericht Y0191/002-01 vom 17.11.2015)

4.2. Straßenverkehr

■ Immissionspegel tags

■ Immissionspegel nachts

(Quelle: BayernAtlas)

Verfahrensvermerke

Der Marktgemeinderat des Marktes Sulzbach a. Main hat in seiner Sitzung am 25.03.2021 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Westlich des Breiten Weges“ beschlossen und entschieden, das Verfahren gemäß § 13a BauGB beschleunigt durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____, 202__ ortsüblich bekannt gemacht.

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans einschließlich der Begründung in der Fassung vom 24.11.2022 wurde nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB in der Zeit vom 12.12.2022 bis einschließlich 20.01.2023 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 Marktgemeinderates vom ____, 2023 die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Westlich des Breiten Weges“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ____, 2023 als Satzung beschlossen.

Der Markt Sulzbach a. Main hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ____, 2023 die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Westlich des Breiten Weges“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ____, 2023 als Satzung beschlossen.

Sulzbach a. Main, ____, 2023
Martin Stock
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:
Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans in der Fassung vom ____, 2023 mit dem Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates vom ____, 2023 identisch ist.

Sulzbach a. Main, ____, 2023
Martin Stock
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom ____, 2023 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstenstunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Sulzbach a. Main, ____, 2023
Martin Stock
Erster Bürgermeister

MARKT SULZBACH a. Main
LANDKREIS MILTENBERG
Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans
"Westlich des Breiten Weges"
ENTWURF

Datum: 24.11.2022 **M 1:1.000**

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