



Markt Sulzbach a. Main

Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans

„Westlich des Breiten Weges“

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser:

Stand: 24.November 2022



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

Gliederung

1. Anlass

2. Verfahren

- 2.1 Umweltprüfung/Umweltbericht
- 2.2 Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung

3. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation

- 3.1 Flächennutzungsplan
- 3.2 Bebauungspläne

4. Weitere Fachplanungen und Gutachten

- 4.1 Artenschutzrechtliche Beurteilung
- 4.2 Schalltechnische Betrachtung zum Schienenverkehrslärm
- 4.3 Schalltechnische Betrachtung zum Straßenverkehrslärm

5. Verkehr

6. Ver- und Entsorgung

- 6.1 Trink- und Löschwasser
- 6.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

7. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 7.1 Art der baulichen Nutzung
- 7.2 Maß der baulichen Nutzung
- 7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 7.4 Verkehrsflächen/ Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- 7.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- 7.6 öffentliche Grünflächen, Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 7.7 Dächer
- 7.8 Einfriedungen/ Stützmauern
- 7.9 Abstandsflächen
- 7.10 Bodendenkmalschutz
- 7.11 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- 7.12 Keller
- 7.13 Schutz des Grundwassers/ Oberflächenwasser und Schichtenwasser/ Trinkwasserschutzgebiet
- 7.14 Sonstiges

1. Anlass

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Westlich des Breiten Weges“ ist 1981 in Kraft getreten und weist für seinen gesamten Geltungsbereich ein Mischgebiet aus. Dies entspricht nicht der tatsächlichen Bebauung mit ausschließlich Wohngebäuden bzw. wohnverträglichen Nutzungen.

Im Geltungsbereich befinden sich eine Arztpraxis sowie eine Zahnarztpraxis sowie zwei bis drei gewerbliche Nutzungen, die sich nach Augenschein allerdings auf eine Teilnutzung der Wohngebäude mit Büronutzungen beziehen.

Vier Grundstücke sind unbebaut, ein Grundstück ist mit einer ehem. Kleiderfabrik bebaut. Der Weiterbetrieb einer gewerblichen Nutzung ist nicht geplant. Der Eigentümer teilte mit, dass eine Wohnnutzung angestrebt wird.

Die Festsetzung „Mischgebiet“ dient nach § 6 Abs. 1 BauNVO „dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören“. Die beiden Nutzungen müssen sowohl quantitativ als auch qualitativ ausgewogen im Gebiet umgesetzt werden.

Die bestehende Bebauung entspricht nahezu vollständig der Wohnnutzung. Dies bedeutet, dass die freien Baugrundstücke nur noch gewerblich genutzt werden können.

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll die Bebaubarkeit der restlichen Grundstücke mit Wohngebäuden entsprechend des entstandenen Gebietscharakters planungsrechtlich gesichert werden. Daneben soll auch auf dem ehemals gewerblich genutzten Grundstück eine Wohnbebauung realisierbar sein.



Luftbild (Quelle: Bayernatlas)

Um dies umzusetzen hat der Marktgemeinderat am 25.03.2021 die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Westlich des Breiten Weges“ beschlossen. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans werden folgende Parzellen in den Geltungsbereich einbezogen: FINrn. 5208, 5211/1 und 5219/2.

Folgende Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Fl. Nrn. 5207, 5208, 5211/1, 5219/2, 5228, 5228/1, 5228/2, 5228/3, 5228/4, 5228/5, 5228/6, 5228/7, 5228/8, 5228/9, 5228/10, 5228/11, 5228/12, 5228/13, 5228/14, 5228/15, 5228/16, 5228/17, 5228/18, 5228/19, 5228/20, 5228/21, 5228/22, 5228/23, 5228/24, 5228/25, 5228/26, 5228/27, 5228/28, 5228/29, 5228/30, 5228/31, 5228/32, 5228/33, 5228/34, 5228/35, 5228/36, 5228/37, 5228/38, 5228/39, 5228/41, 5228/42, 5228/43, 5228/44, 5228/45, 5228/46, 5228/47, 5228/48 (jeweils vollständig), Fl. Nrn. 5203 (Teilfläche). Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt 28.395m².

Bestand



Blumenstr. 4, ehem. Kleiderfabrik



Breiter Weg 18, Arztpraxis



Breiter Weg, Aussiedlerhof



Breiter Weg, Spielplatz



Südring 2a bis 2c



Breiter Weg 24/ Südring



Südring 56 (Südseite)



Südring 52

Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Westlich des Breiten Weges“ - Begründung



Südring Höhe Hausnr. 5 - Blick nach Süden



Südring, Blick nach Westen



Südring 16a-d



Stichweg nach Westen Südring 22/ 20



Stützwand zwischen FINr. 5207 und 4521



Stichweg nach Westen, Stützwand



Stützwand FINr. 5207 zur Ostseite



Erschließung FINr. 5207 über FINr. 5208



Unbebaute Grundstücke Südring 44 bis 48



Reihenhausbebauung Südring 30 bis 42



Westlicher Abschluss Südring 28



MFH Südring 24

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich überwiegend eingeschossige Wohnhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss und vor allem an der Südseite der Ringstraße zweigeschossige Wohngebäude.

Bis auf wenige Ausnahmen handelt es sich um Wohnhäuser mit 1-2 Wohneinheiten bzw. teilweiser nicht störender gewerblicher Nutzung sowie 2 Arztpraxen. Am westlichen Ende der Ringstraße befindet sich ein Mehrfamilienhaus.

Auf dem Grundstück der ehemaligen Kleiderfabrik wurde die gewerbliche Nutzung aufgegeben, hier soll eine Wohnbebauung entstehen. Konkrete Planungen liegen noch nicht vor.

Im Süden grenzt an die Bebauung eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an.

Beim Anwesen Breiter Weg 23 handelt es sich um eine landwirtschaftliche Hofstelle/ Aussiedlerhof. Da die Wohnbebauung südlich des Fliederwegs wesentlich näher an der Hofanlage liegt, ist davon auszugehen, dass keine negativen Einflüsse aus der landwirtschaftlichen Nutzung auf die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans einwirken.

Planung

Das Grundstück FINr. 5208 wird in den Geltungsbereich einbezogen, um im Bereich der ehemaligen Kleiderfabrik eine Wohnbebauung entwickeln zu können und die Erschließung von der Nordseite (Blumenstraße) zu sichern.

Ebenfalls einbezogen werden die FINrn. 5211/1 und 5219/2, die bisher weder Bestandteil des Bebauungsplans „Westlich des Breiten Weges“ noch des angrenzenden Bebauungsplans „Südliches Ortsgebiet“ sind. Die Nutzung ist wie im angrenzenden Gebiet eine im Allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzung (Wohnen und Zahnarztpraxis).



Geltungsbereich mit Erweiterung (ohne Maßstab)

Im gesamten Geltungsbereich wird die Festsetzung Mischgebiet durch Allgemeines Wohngebiet entsprechend der bestehenden und auf den wenigen noch unbebauten Grundstücken vorgesehenen Nutzungen ersetzt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden übernommen bzw. anhand der bestehenden Festsetzungen angepasst. Die Baugrenzen werden übertragen und nur in Teilbereichen geringfügig erweitert.

Ergänzt werden Festsetzungen zum Stauraum vor Garagen, zum Immissionsschutz, zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zum Umgang mit Regenwasser, zum Artenschutz sowie zum Umgang mit Oberboden. Bei den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden Vorgaben zu Doppel- und Reihenhäusern sowie Stützmauern hinzugefügt.

Für das WA 2 wird die Anwendung des Freistellungsverfahrens ausgeschlossen, da aufgrund der eingeschränkten Erschließungsmöglichkeiten die Belange des Brand-schutzes im Planungsverfahren abzustimmen sind.

Die Hinweise zum Umgang mit Bodendenkmalen bzw. im Nähebereich von Bodendenkmalen, zum Umgang mit kontaminiertem Erdaushub, zur Errichtung von Kellern im Bereich der Doppel- und Reihenhäuser sowie zum Trink- und Grundwasserschutz waren in der Urfassung nicht enthalten und werden im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans aufgenommen.

Die Anpassungen werden unter Punkt 7. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen detailliert beschrieben.

2. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans ermöglicht die Bebauung der restlichen Grundstücke zur Wohnnutzung entsprechend des bestehenden Gebietscharakters. Eine Beibehaltung der Festsetzung Mischgebiet hätte zur Folge, dass die verbleibenden Flächen nur mit gewerblicher Nutzung bebaubar gewesen wären. Ergänzend soll auf der Fläche einer ehemaligen Kleiderfabrik eine Wohnnutzung ermöglicht werden.

Die Nutzbarmachung von Flächen im Innenbereich entspricht den Intentionen des § 13a BauGB und dient der Entwicklung dringend benötigten Wohnraumes.

2.1 Umweltprüfung/Umweltbericht

Bei der Einbeziehung von Flächen, die nach § 13a BauGB entwickelt werden, sind die Kriterien des §13a Abs. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren) anzuwenden.

Die Größe des Allgemeinen Wohngebietes beträgt 24.030 m². Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 entspricht dies einer zu berücksichtigenden Grundfläche von ca. 9.612 m². Die Fläche liegt deutlich unterhalb der einzuhaltenden Obergrenze von 20.000 m².

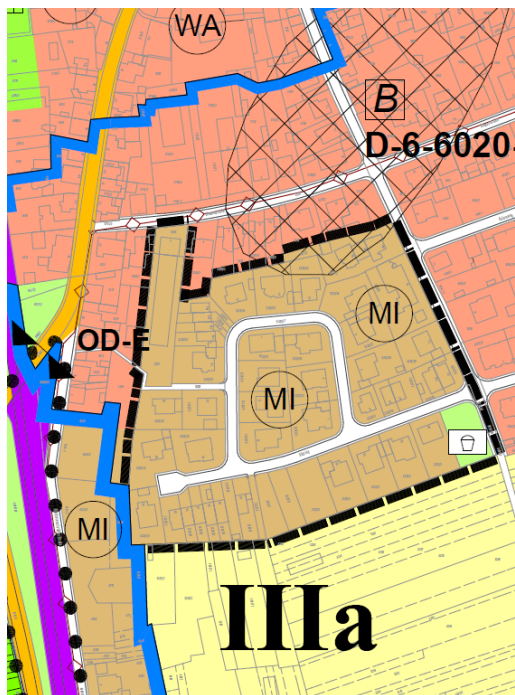
Da das Plangebiet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Sulzbach am Main befindet, die Entwicklung von Wohnen zum Schwerpunkt hat und unterhalb der zulässigen Obergrenze von 20.000 m² bleibt, ist die Anwendung dieses Verfahrens möglich. Danach wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet.

2.2 Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung

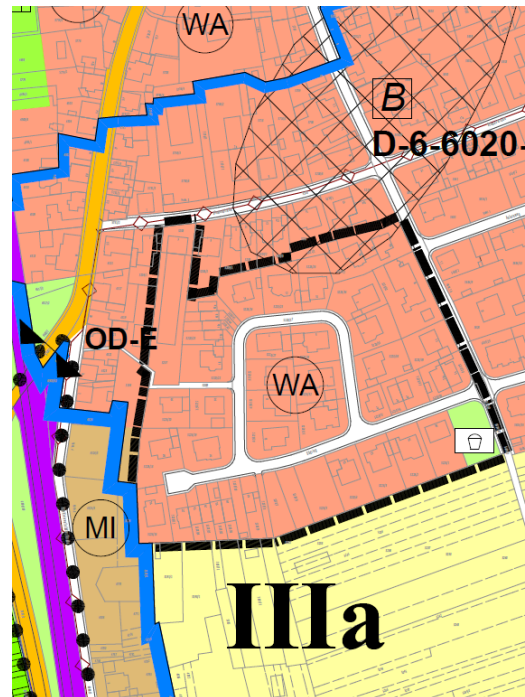
Bei Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist entbehrlich.

3. Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation

3.1 Flächennutzungsplan



Auszug aus dem Flächennutzungsplan



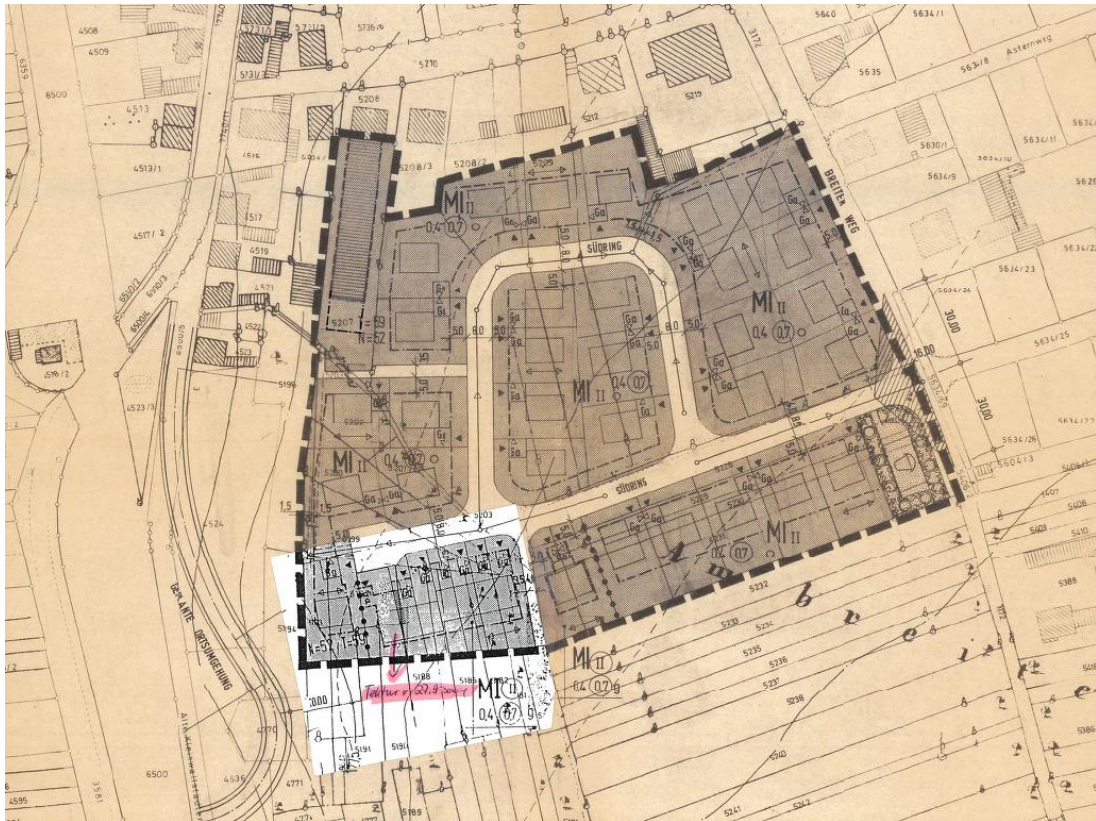
Berichtigte Fassung (Pläne jeweils unmaßstäblich)

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Mischgebiet (MI) 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 § 13a BauGB auf der Grundlage des Bebauungsplans berichtigt.

3.2 Bebauungspläne

Für das Plangebiet wurde der Bebauungsplan „Westlich des Breiten Weges“ am 28.12.1981 rechtskräftig.



In der rechtskräftigen Fassung wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung
GRZ 4,0, GFZ 0,7
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
II oder zwingend II: WH max. 6,80m
Festsetzungen zur WH von Ga (max. 3,00m im Einfahrtsbereich)
- Dachneigung min. 33° und max. 37°
- Firstlinien
- Baugrenzen, Baulinien, offene und geschlossene Bebauung
- Flächen für Stellplätze und Garagen
- Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Sichtdreieck
- Öffentliche Grünfläche
- Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und zur Gestaltung nicht überbaubarer Flächen
- Festsetzungen zum Schallschutz, zu Einfriedungen
- Hinweise zu äquivalenten Dauerschallpegeln sowie Hangdruck- und Schichtenwasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird um drei Flurstücke ergänzt.
Im Rahmen des Verfahrens ersetzen alle Festsetzungen der Bebauungsplanänderung „Westlich des Breiten Weges“ die bestehenden Festsetzungen vollständig.

4. Weitere Fachplanungen und Gutachten

4.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Durch Abbruch- und Neubaumaßnahmen könnten artenschutzrechtlich geschützte Tierarten betroffen sein.

Im Plangebiet sind zum aktuellen Zeitpunkt keine umfangreichen Abbrüche von Gebäuden geplant. Insofern wird zum aktuellen Zeitpunkt auf eine artenschutzrechtliche Prüfung verzichtet. In den Bebauungsplan werden in den textlichen Festsetzungen

unter A.9.5 entsprechende Vorgaben zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bei Abbrüchen und Sanierungen sowie bei Gehölzrodungen aufgenommen.

4.2 Schalltechnische Betrachtung zum Schienenverkehrslärm

4.2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt in einem Abstand von ca. 60 m – 90 m zur Bahnlinie Aschaffenburg - Miltenberg. Auf die im Plangebiet liegenden schützenswerten Nutzungen wirken dementsprechend Verkehrsimmissionen aus dem Betrieb der Bahnlinie Aschaffenburg – Miltenberg ein.

2015 wurde zum Schienenverkehrslärm an dieser Strecke für den Bebauungsplan „Entlang der Bahn“ in Klingenberg OT Trennfurt durch das Büro Wölfel ein Immissionsschutzgutachten (Bericht Y0191/002-01 vom 17.11.2015) erstellt.

Daraus geht folgendes hervor:

- Die Anzahl der täglichen Fahrten beträgt insgesamt 67 in beiden Richtungen, davon 55 tags und 12 nachts.
- Die ermittelten Werte der Schallprognose für den Schienenlärm beziehen sich auf die Berechnungsebene 6 m über GOK.

Auf dieses Gutachten aufbauend werden im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans „Westlich des Breiten Weges“ die Abgrenzungen der Lärmpegel eingetragen.

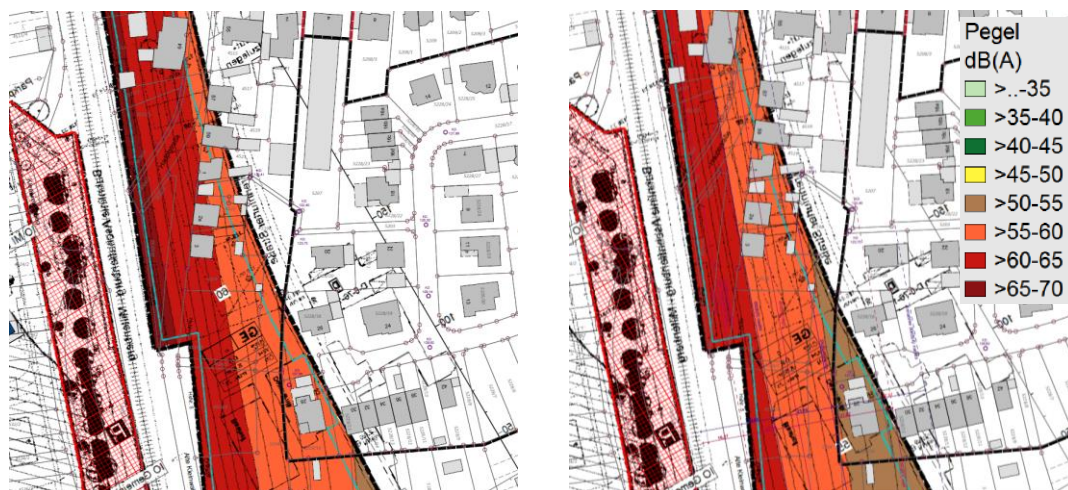
Bekannt ist, dass dies nur zur annähernden Ermittlung der Belastungen herangezogen werden kann, da u.a. eine abweichende Topografie vorliegt, die Abschirmwirkung bestehender Bebauung nicht einfließt und mittlerweile der Schienenbonus entfallen ist. Andererseits erfolgt durch die Änderung des Bebauungsplans kein Heranrücken an die Lärmquelle. Für das überplante Gebiet geht es vorrangig darum, den Gebietscharakter von Mischgebiet an die bereits vorhandene nahezu ausschließliche Wohnnutzung mit einem geringen Anteil nicht störender gewerblicher Nutzung anzupassen, d.h. es erfolgt die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet.

Die Grundstücke parallel zur Bahn sind alle bebaut und werden im Norden des Geltungsbereichs durch die bestehende Bebauung abgeschirmt. Die Grundstücke auf der Westseite sind vollständig bebaut, auf der Südseite sind noch vier Grundstücke unbebaut.

Bei den bestehenden Wohngebäuden entlang der Westseite und auch an der Südseite des Plangebiets ist von einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Bbl. 1 von tags 55dB(A) und vor allem nachts 45dB(A) auszugehen.

Da es sich um ein nahezu vollständig überbautes Gebiet mit vorhandener Wohnnutzung handelt und kein Heranrücken an die Lärmquelle erfolgt, wird auf die Erstellung eines Schallgutachtens verzichtet und das vorhandene zur Bewertung zugrunde gelegt.

Die Vorgehensweise wurde vorab mit dem Sachgebiet Immissionsschutz des LRA Miltenberg vorbesprochen (Tel. 29.09.2022).



Tag

Nacht

Überlagerung Plangebiet mit Immissionskarten aus dem Immissionsschutzgutachten für BP „Entlang der Bahn“ in Klingenberg, Büro Wölfel (Bericht Y0191/002-01 vom 17.11.2015)

Danach betragen die Immissionspegel an der dem Verkehrslärm zugewandten Fassadenseite:

**tagsüber
nachts**

ca. 55,0 - 58,0 dB(A)

ca. 45,0 - 53,5 dB(A)

Gebietsart	Schalltechnische Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN 18005 Beiblatt 1	
	tags dB(A)	nachts dB(A)
WA	55	45

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden damit an der lärmzugewandten Fassadenseite tagsüber um ca. 3,0 dB(A) und nachts um ca. 8,5 dB(A) überschritten.

4.2.2 Resümee

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Sulzbach a. Main. Die Grundstücke sind bis auf wenige Grundstücke im Süden des Plangebiets vollständig bebaut. Im Bereich einer ehemaligen Kleiderfabrik ist eine Neubebauung zur Wohnnutzung vorgesehen. Es stellt in seiner rechtlichen Einordnung ein Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils dar.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben – sofern es sich ansonsten einfügt – nur dann unzulässig, wenn die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewahrt werden. Dabei ist maßgeblich nicht auf den Außenwohn-, sondern auf den Innenwohnbereich abzustellen, da innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile mit nicht unerheblichem Verkehrslärm zu rechnen ist.

Lärmkonflikte können somit in der Regel durch entsprechende bauliche Maßnahmen gelöst werden. Nur in extremen Ausnahmefällen, etwa wenn kein einziger Aufenthaltsraum gelüftet werden könnte, sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr gewahrt, das Vorhaben nicht zulässig.

Werden bereits vorbelastete Bereiche überplant, muss die Planung sicherstellen, dass keine städtebaulichen Missstände auftreten. Dafür gibt es in der Rechtsprechung bislang keine eindeutigen Grenz- oder Richtwerte. Die Frage eines städtebaulichen Missstandes bzw. der absoluten Unzumutbarkeit stellt sich aber erst bei Außenpegeln in Bereichen von (deutlich) mehr als 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht.

Für dieses Vorhaben ist somit nachzuweisen, dass die Innenpegel eingehalten werden können und keine städtebaulichen Missstände vorliegen.

4.2.3 Nachweis für die Gebäude

Die Lärmpegel liegen an der lärmzugewandten Fassadenseite tagsüber bei max. 58,0 dB(A) und nachts bei max. 53,5 dB(A).

Dies entspricht einer Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes tags um ca. 3 dB(A) und nachts um max. 8,5 dB(A).

Eine Abweichung von über 5 dB(A) gilt als deutliche Überschreitung des Orientierungswertes, die Maßnahmen zur Minderung erfordert.

Demnach sind tagsüber gesunde Wohnverhältnisse auch unmittelbar an der bahnzugewandten Fassadenseite sichergestellt.

Aus Gründen der Hygiene und zur Begrenzung der Raumluftfeuchte müssen Wohn- und Schlafräume ausreichend mit Frischluft versorgt werden. Dies geschieht in der Regel durch zeitweises Öffnen oder Kippen der Fenster. Ab einem Außenlärmpegel von nachts ≥ 45 dB(A) ist jedoch gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 in Schlafräumen und Kinderzimmern bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Frischluftzufuhr mit zusätzlichen, schalldämmenden Lüftungseinrichtungen sicherzustellen.

Wegen der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für den Nachtzeitraum wird empfohlen, Ruheräume (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer) zur schallabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Sollte die Grundrissorientierung nicht möglich oder erwünscht sein, sind die Ruheräume in diesen Bereichen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

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.

4.2.4 Empfehlungen für das Bebauungsplanverfahren

Sofern Wohnungen unmittelbar an der lärmzugewandten Baugrenze errichtet werden sollten, liegen sie nach DIN 4109 im Lärmpegelbereich II – für die Ausführung der Fassade entstehen daraus keine im Bebauungsplan festzusetzenden Vorgaben (weitere Erläuterungen siehe unter 4.3).

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind die Ruheräume (z. B. Schlaf und Kinderzimmer) in dem im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich auf die der Lärmquelle abgewandte Gebäudeseite zu orientieren. Alternativ zur Grundrissorientierung der Ruheräume in diesen Bereichen 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.

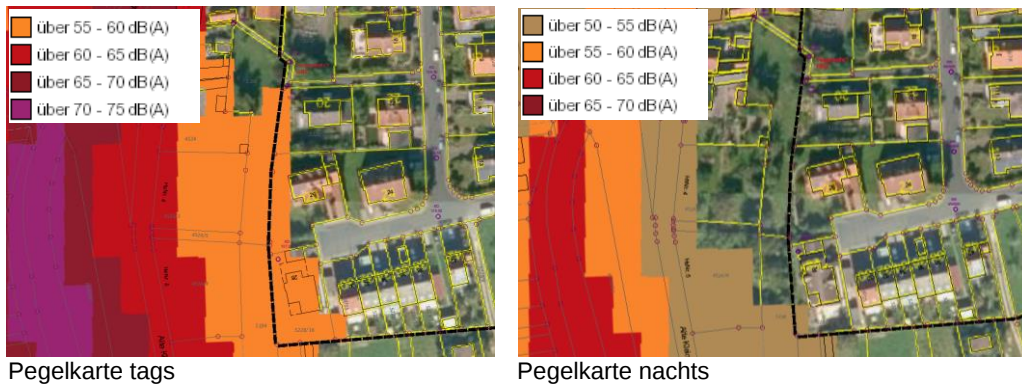
4.3 Schalltechnische Betrachtung zum Verkehrslärm

4.3.1 Ausgangslage

Ermittlung der Lärmpegel nach DIN 18005:

Nach der Verkehrsmengenkarte des Staatlichen Bauamtes werden als Verkehrsmenge auf der Staatsstraße St 2309 für das Jahr 2015 12994 Fahrzeuge/Tag angegeben.

Im Bayernatlas sind hierzu Pegelraster für den Tag sowie den Nachtzeitraum dargestellt. Die straßenzugewandten Fassaden liegen im Mittel in einem Abstand von 40 bis 70 m zur Straßenachse der St 2309.



Aus der Karte „Lärm an Hauptverkehrsstraßen – Pegelraster Tag“ bzw. „Nacht“ des Bayernatlas sind für das betroffene Plangebiet die Lärmbelastungen aus dem Straßenverkehr der St 2309 ersichtlich. Im nördlichen Planbereich werden aufgrund der lärmabschirmenden Wirkung der straßenbegleitenden Bebauung tags Pegel über 55 dB(A) und nachts über 50dB(A) nicht erreicht.

Im südlichen Plangebiet entfällt diese Abschirmwirkung teilweise. Hier sind 2 Gebäude von Immissionspegeln von **tags ca. 55dB(A) bis 57dB(A)** an der dem Verkehrslärm zugewandten Fassadenseite betroffen. Nachts werden an einem Gebäude Pegel bis **50dB(A)** erreicht.

Gebietsart	schalltechnische Orientierungswerte	
	tags dB(A)	nachts dB(A)
WA	55	45

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden an der lärmzugewandten Fassadenseite tagsüber um ca. 1-2 dB(A) und nachts um max. 5 dB(A) überschritten.

Von der lärmabschirmenden Wirkung der straßenbegleitenden Gebäude profitieren auch alle dahinterliegenden Gebäude. In Verbindung mit der wachsenden Entfernung zur Straßenachse können an allen anderen Fassadenseiten die Lärmpegel eingehalten werden.

4.3.2 Resümee

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Sulzbach a. Main. Die Grundstücke sind bis auf wenige Grundstücke im Süden des Plangebiets vollständig bebaut. Im Bereich einer ehemaligen Kleiderfabrik ist eine Neubebauung zur Wohnnutzung vorgesehen. Es stellt in seiner rechtlichen Einordnung ein Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils dar.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben – sofern es sich ansonsten einfügt – nur dann unzulässig, wenn die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewahrt werden. Dabei ist maßgeblich nicht auf den Außenwohn-, sondern auf den Innenwohnbereich abzustellen, da innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile mit nicht unerheblichem Verkehrslärm zu rechnen ist.

Lärmkonflikte können somit in der Regel durch entsprechende bauliche Maßnahmen gelöst werden. Nur in extremen Ausnahmefällen, etwa wenn kein einziger Aufenthaltsraum gelüftet werden könnte, sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr gewahrt, das Vorhaben nicht zulässig.

Werden bereits vorbelastete Bereiche überplant, muss die Planung sicherstellen, dass keine städtebaulichen Missstände auftreten. Dafür gibt es in der Rechtsprechung bislang keine eindeutigen Grenz- oder Richtwerte. Die Frage eines städtebaulichen Missstandes bzw. der absoluten Unzumutbarkeit stellt sich aber erst bei Außenpegeln in Bereichen von (deutlich) mehr als 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht.

Für dieses Vorhaben ist somit nachzuweisen, dass die Innenpegel eingehalten werden können und keine städtebaulichen Missstände vorliegen.

4.3.3 Nachweis für die Gebäude

Die Lärmpegel liegen an der lärmzugewandten Fassadenseite tagsüber bei max. 57,0 dB(A) und nachts bei max. 50,0 dB(A).

Dies entspricht einer Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes tags um ca. 2 dB(A) und nachts um max. 5 dB(A).

Eine Abweichung von über 5 dB(A) gilt als deutliche Überschreitung des Orientierungswertes, die Maßnahmen zur Minderung erfordert.

Sofern Wohnungen unmittelbar an der lärmzugewandten Baugrenze errichtet werden sollten, liegen sie nach DIN 4109 im Lärmpegelbereich II.

Die Lärmpegelbereiche bilden bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden im Plangebiet mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Grundlage für den objektbezogenen Schallschutznachweis nach DIN 4109 gegen Außenlärm, d. h. für die Bemessung der erforderlichen Schalldämmung von z. B. Fenstern.

Gemäß Tab. 10 der DIN 4109 gilt für Gebäude mit Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr sowie bei Fensterflächenanteilen bis ca. 60 % überschlägig und vorbehaltlich des objektbezogenen Schallschutznachweises:

Da das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß von $R'_{w, ges} = 30 \text{ dB}$ in der Regel standardmäßig bereits aus Wärmeschutzgründen eingehalten wird, kann auf die Festsetzung der Lärmpegelbereiche I und II in Bebauungsplänen verzichtet werden. Aus der vorstehenden Begründung geht hervor, dass tagsüber gesunde Wohnverhältnisse auch unmittelbar an der straßenzugewandten Fassadenseite sichergestellt werden können.

4.3.4 Empfehlungen für das Bebauungsplanverfahren

Aufgrund der bestehenden Lärmbelastung durch den Straßenverkehr werden keine Anforderungen an den Schallschutz erforderlich.

5. **Verkehr**

Das Plangebiet ist verkehrlich über den Breiten Weg angebunden. Nach Süden hin setzt sich der Breite Weg als landwirtschaftlicher Weg fort. Das Plangebiet selbst wird durch eine Ringschließung, den „Südring“ erschlossen.

An der Einmündung des Südrings auf den Breiten Weg ist ein Sichtdreieck von Sichtbehinderungen freizuhalten.

Entlang des Breiten Weges sowie des Südrings befinden sich ohne Kennzeichnung straßenparallel öffentliche Parkplätze.

Vom Südring aus besteht eine 3,5m breite Stichstraße zur Erschließung der Hausnummer 20. Dort geht die Erschließung in einen Fuß- und Radweg in westliche Richtung bis zur Hauptstraße (Breite 1,20 bis 2,00m) über.

Von dort aus ist eine fußläufige Erschließung des Grundstücks der ehemaligen Kleiderfabrik (FINr. 5207) möglich. Allerdings besteht zum Grundstück ein Höhenversprung von ca. 1,30m. Die Ausgestaltung der fußläufigen Anbindung ist – sofern erforderlich - im Rahmen der Objektplanung abzustimmen.

Nach Süden besteht auf der Parzelle 5228/8 ein landwirtschaftlicher Weg zur Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Neue Erschließungsstraßen sind nicht geplant.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Trink- und Löschwasser

Im Plangebiet ist ein Löschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich. Gemäß den hydraulischen Löschwasserberechnungen stehen um das Baugebiet in einem Umkreis von < 200 m Hydranten mit einer Leistungsfähigkeit von ≥ 1.600 l/min (=96m³/h) Löschwasser zur Verfügung. Die benötigte Löschwassermenge wird über zwei Stunden im Hochbehälter Sulzbach vorgehalten. Die Standorte der Hydranten sind in der Planzeichnung dargestellt.

6.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird im Mischsystem abgeleitet.

6.2.1 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird den bestehenden Kanal im Südring, im Breiten Weg sowie der Blumenstraße eingeleitet.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Bauplätze geschaffen. Im Bereich der ehemaligen Kleiderfabrik soll eine Wohnnutzung entstehen. Eine wesentliche Erhöhung der Menge des anfallenden Schmutzwassers ergibt sich dadurch nicht.

Die Ableitung des Schmutzwassers kann sichergestellt werden.

6.2.2 Niederschlagswasser

Um die Menge des abzuleitenden Niederschlagswassers gering zu halten, wird gefordert, dass Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen sind, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

Zudem wird festgesetzt, dass Dächer von Flachdachgaragen und Carports extensiv zu begrünen sind. Dies reduziert den Regenwasserablauf.

Gegenüber der Ist-Situation erhöht sich die anfallende Niederschlagswassermenge nicht, da das Gebiet nahezu vollständig bebaut ist und keine Bauplätze neu geschaffen werden. Bei allen anderen ist der Abbruch bestehender Gebäude und Neubau oder ein Umbau der bestehenden Substanz möglich. Hier fällt kein zusätzliches Niederschlagswasser von Dächern an. Daher ist davon auszugehen, dass die Ableitung des auf den Dächern anfallenden Regenwassers bei der Dimensionierung des Mischwasserkanals berücksichtigt wurde.

Allerdings ist bekannt, dass die Kapazitäten des Mischwasserkanals sowie der Mischwasserbehandlungsanlagen vor allem bei Starkregenereignissen bereits jetzt ausgeschöpft sind. Auch hinsichtlich des Klimawandels und eines sparsamen Umgangs mit der Ressource Trinkwasser ist es sinnvoll und erforderlich, Vorgaben zum Umgang mit Regenwasser zu treffen.

Für Neubaumaßnahmen wird daher festgesetzt, dass das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in einer Zisterne zu sammeln ist. Das Fassungsvermögen der Zisternen muss mindestens 40 l/m² Dachfläche betragen.

Das Wasser kann zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) eingesetzt werden. Bei Erfüllung der Rahmenbedingungen kann eine Minderung der Gebühren nach der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungszug in Anspruch genommen werden.

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers kann sichergestellt werden.

7. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die bestehende Festsetzung Mischgebiet wird im gesamten Geltungsbereich aufgegeben. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dabei müssen beide Nutzungsarten qualitativ und quantitativ durchmischt vorhanden sein. Dies ist hier nicht mehr gegeben. Die Bebauung der restlichen Grundstücke mit Wohnnutzung wäre damit eingeschränkt. Zur Erhaltung der vorgegebenen Art der Nutzung dürften diese nur noch gewerblich entwickelt werden.

Auf den Grundstücken der ehemaligen Kleiderfabrik wurde die gewerbliche Nutzung aufgegeben. Hier soll ebenfalls eine Wohnnutzung entstehen.

Entsprechend der sich entwickelten Art der Nutzung mit überwiegender Wohnnutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Nur Schank- und Speisewirtschaften werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen.

Damit soll eine gewisse Vielfalt innerhalb der bebauten Ortslage ermöglicht werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich u.a. eine Hausarztpraxis sowie eine Zahnarztpraxis und zu einem geringen Anteil nicht störende gewerbliche Nutzungen. Diese Nutzungen sind in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Durch die Änderung von Mischgebiet zu einem Allgemeinen Wohngebiet entstehen keine Einschränkungen der bestehenden Nutzungen.

Alle sonstigen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Zahl der Vollgeschosse/ Wandhöhe

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind Bereiche mit max. 2 Vollgeschossen sowie zwingend 2 Vollgeschossen festgesetzt. Die Traufhöhe ist mit max. 6,80m festgesetzt.

Diese Höhenvorgaben werden aufgegriffen. Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse sowie eine zwingende Höhenvorgabe wird verzichtet. Die Festsetzung von Wandhöhen ist zur Regelung der maximal möglichen Kubatur ausreichend. Es wird eine maximale Wandhöhe von 7,00m zugelassen, um auch bei bestehenden Gebäuden im Geltungsbereich z.B. die energetische Sanierung der Dächer inkl. Dämmmaßnahmen zu ermöglichen.

Im WA2, welches die Grundstücke der ehemaligen Kleiderfabrik umfasst, wird zusätzlich die Errichtung von Gebäuden mit Staffelgeschoss statt mit Satteldach zugelassen. Das Grundstück ist von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht direkt einsehbar, die Dachform wirkt sich städtebaulich nicht aus. Ein Staffelgeschoss bietet zusätzlichen Wohnraum, ein Flachdach ermöglicht zudem die Umsetzung von begrünten Dächern bzw. die Installation von PV-Modulen.

Als Bezugspunkt wird für das WA 1 und im WA 2 FINr. 5208 die Oberkante Gehweg/Straße vor der Mittelachse des Gebäudes sowie für das von der Straße zurückgesetzte Grundstück FINr. 5207 im WA2 das bestehende Gelände festgesetzt.

Da an Eckgrundstücken unklar ist, welche Straßenseite gemeint ist, werden Bezugspunkte in der Planzeichnung dargestellt.

7.2.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl von 0,4 wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und entspricht dem Orientierungswert für Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete nach § 17 BauNVO.

Nur noch wenige Grundstücke sind unbebaut. Im Bereich der bebauten Grundstücke wird die Vorgabe GRZ = 0,4 erfüllt.

7.2.3 Geschossflächenzahl

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da die bauliche Dichte durch die Grundflächenzahl, die maximale Wand- und Firsthöhe ausreichend bestimmt wird.

7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise/ zwingende Grenzbebauung beidseitig

Im Bebauungsplan wird für das WA 1 und 2 die offene Bauweise festgesetzt.

Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise im Bereich der fast vollständig realisierten Reihenhausbauweise wird aufgegeben. Stattdessen wird bei vorgesehener Reihenhausbauweise bzw. Doppelhausbauweise die zwingende beidseitige Grenzbebauung festgesetzt.

Im restlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans war die offene Bauweise festgesetzt. Dies wird übernommen, um die bestehende Baustruktur aus lockerer Bauweise mit vor allem Ein- und Zweifamilienhausbauweise aufzugreifen und beizubehalten.

Baugrenze

Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen die Gebäude bzw. Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Auf einer durch Baugrenzen definierten Fläche kann ein Gebäude frei positioniert werden, die vorgeschriebenen Abstandsregeln sind einzuhalten.

Die Baugrenzen werden geringfügig erweitert, die Abstände zur Verkehrsfläche und den Nachbargrundstücken vereinheitlicht sowie in Teilbereichen an die umgesetzte Bauweise angepasst.

Im Bereich der Erweiterungen des Geltungsbereiches werden die Baugrenzen nach dem gegebenen Muster fortgesetzt.

Im Bebauungsplan werden außerhalb der Baugrenzen zugelassen: verfahrensfreie Bauvorhaben bis 12 m² Grundfläche und einer Wandhöhe von maximal 3,0 m sowie Stellplätze, Zufahrten und Wege sowie Anlagen für die Wärmeversorgung.

Die Zulässigkeit dieser Bauvorhaben außerhalb der Baugrenzen soll den Grundstückseigentümern ermöglichen, auf den nicht überbaubaren Flächen bis zum zulässigen Höchstmaß erforderliche Nebenanlagen unterzubringen.

7.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

In der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge des Marktes Sulzbach a. Main war geregelt, dass zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche ein offener Stauraum in der erforderlichen Länge, mindestens 5 m, einzuhalten ist. Diese Festsetzung ist nicht von der Ermächtigungsgrundlage des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO abgedeckt, sodass das Landratsamt Miltenberg den Gemeinden im Landkreis empfohlen hat, ihre Stellplatzsatzungen zu überprüfen, ggf. zu überarbeiten und den ggf. erforderlichen Regelungsbedarf bauleitplanerisch zu lösen.

Daher wird in den Bebauungsplan folgende Festsetzung aufgenommen:

„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.“

Durch das Verbot, das dieser Stauraum weder eingefriedet noch anderweitig begrenzt oder zweckentfremdend genutzt werden darf, soll die Leichtigkeit des fließenden Verkehrs begünstigt werden.

Mit dem Freihalten eines Stauraums vor Garagen soll darüber hinaus im Bedarfsfall Besuchern ein weiterer Stellplatz angeboten werden.

7.5. Verkehrsflächen/ Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das rückwärtige Grundstück der ehemaligen Kleiderfabrik (FINr. 5207) ist derzeit nur über das angrenzende Grundstück (FINr. 5208) an der Blumenstraße an die öffentliche Erschließung angebunden.

Auf dem Grundstück FINr. 5219/2 im Bereich der Erweiterung des Geltungsbereichs befinden sich drei Wohnhäuser auf einer Parzelle.

Um auch in Zukunft die Erschließung, z.B. bei Grundstücksteilung oder Verkauf von Grundstücken, sicherzustellen, wird auf der Parzelle 5208 sowie 5219/2 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger festgesetzt.

Im Bereich von Privatgrundstücken verlaufen gemeindliche Wasser- und Abwasser-versorgungsleitungen. Zur Absicherung wird ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

7.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Um gesunde Wohnverhältnisse herstellen zu können, werden passive Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume erforderlich (siehe Nr. 4.2). Betroffen sind die dem Schienenverkehrslärm zugewandten Fassaden nach Westen und Süden.

7.7 öffentliche Grünflächen sowie Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.7.1 Der Spielplatz an der Ecke Breiter Weg/ Südring wird nachrichtlich übertragen. Das im Urplan festgesetzte Pflanzgebot zur Eingrünung wurde umgesetzt und wird daher als Festsetzung nicht in die Änderung übertragen.

7.7.2 Die Festsetzungen zur Eingrünung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan werden aufgegriffen und um Tabellen mit geeigneten Baum- und Straucharten ergänzt. Daneben werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Zur extensiven Dachbegrünung von Garagen und Carports mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach
- nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, zu unterhalten und zu pflegen. Kies-, Schotter- und ähnliche Materialschüttungen ggf. in Kombination mit darunterliegenden wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien sind unzulässig.

7.7.3 Regelungen zum Niederschlagswasser

Zur Verbesserung des Kleinklimas und Verbesserung der Grundwasserneubildung sowie Entlastung des Mischwasserkanals und Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs wird festgesetzt, dass bei Neubauten Zisternen zu errichten sind. Das Wasser kann zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser verwendet werden. Außerdem sind Erschließungsflächen und Stellplätze etc. versickerungsfähig auszubauen.

7.7.4 Artenschutz

In den Bebauungsplan werden Vorgaben zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bei Gehölzrückschnitten und -rodungen sowie bei Gebäudeabbrüchen und -sanierungen aufgenommen.

- 7.7.5 Zum Schutz des Bodens werden Vorgaben zum Umgang mit Oberboden bei der Umsetzung von Baumaßnahmen aufgenommen.

7.8 Dächer

7.8.1 Dachform/ Firstrichtung/ Dachneigung

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung werden entsprechend der bestehenden Dachlandschaft vereinfacht. Die vorhandene Festsetzung: *„Satteldach oder damit verwandte Dachformen, asymmetrische Dächer oder versetzte Dachformen können ausnahmsweise zugelassen werden“* wird dahingehend angepasst, dass Satteldächer und Walmdächer zulässig sind.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan waren Dachneigungen von 33°-37° zulässig. Die maximale Dachneigung von 37° wird beibehalten. Es werden auch geringere Dachneigungen ab 20° zugelassen. Reihenhäuser bzw. Doppelhäuser sind in der Dachneigung gleich auszuführen.

Im Bereich der ehemaligen Kleiderfabrik (WA2) werden weitere Dachformen (Flachdach, Pultdach) sowie Satteldach und Dachneigungen von 0° bis 37° zugelassen. Bei der Umsetzung eines Staffelgeschosses ist nur ein Flachdach oder ein flachgeneigtes Pultdach bis 7° DN zulässig.

Die Firstrichtung wird im südlichen Plangebiet zur freien Landschaft hin festgesetzt, um einen harmonischen Übergang zur Landschaft zu ermöglichen. Das restliche Plangebiet ist bereits bebaut. Auf die Festsetzung einer Firstrichtung wird hier verzichtet.

7.8.2 Dachaufbauten

Damit Dachaufbauten die Dachfläche nicht überbetonen können wird festgesetzt, dass Dachgauben erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig sind. Je Einzelhaus oder Doppelhaus ist aus gestalterischen Gründen nur eine Dachgaubenform zulässig.

7.9 Einfriedungen/ Stützmauern

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und an den Bestand sowie die Vorgaben der BayBO angepasst. Da auch Stützmauern zum öffentlichen Straßenraum bestehen, wird eine Festsetzung zur Regelung der Zulässigkeit und der Höhe aufgenommen.

7.10 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenregelungen des § 6 BayBO, sofern im Plan durch Maßzahl nicht eine kürzere Abstandsflächentiefe zugelassen wird.

Auf zwei bebauten Grundstücke wird der Abstand von 3m zur Grundstücksgrenze nicht eingehalten. Hier wird die Abstandsflächentiefe entsprechend der vorhandenen Bebauung reduziert. Beeinträchtigungen der Belichtung und der Belüftung werden durch die Reduzierung der Abstandsflächen nicht ausgelöst. Über die bestehende Bebauung hinaus ist keine Verdichtung der Bebauung in diesen Bereichen möglich.

Die Abstandsflächen für Garagen und Nebengebäude richten sich nach Art. 6 Abs. 7 BayBO.

Bei nach hinten abfallenden Grundstücken ergibt sich eine Überschreitung der mittleren Wandhöhe von 3,0m bei Garagen. Hier wird festgesetzt, dass eine Errichtung auf der Grundstücksgrenze dennoch möglich ist. Die maximal zulässige Wandhöhe von 3,0m ist zur öffentlichen Verkehrsfläche/ Einfahrtsbereich einzuhalten. Diese Regelung wird aufgrund der Topografie erforderlich.

7.11 Genehmigungsfreistellung

Das zurückliegende Grundstück der ehemaligen Kleiderfabrik FINr. 5207 kann aufgrund der bestehenden Bebauung nicht von der Feuerwehr befahren werden, da eine Zufahrtsbreite von 3,50m nicht gegeben ist. Das zurückliegende Grundstück liegt knapp 20 m von der Blumenstraße entfernt und weist eine Tiefe von ca. 70m auf. Im Rahmen der Objektplanung für das Grundstück ist abzustimmen, wie die Belange des Brandschutzes berücksichtigt werden können und bis zu welcher Tiefe eine Bebauung des Grundstücks möglich ist.

Um dies sicherzustellen, wird die Anwendung des Freistellungsverfahrens im WA2 ausgeschlossen, sofern über den Bestandsschutz hinausgehende bauliche Änderungen bzw. Abbruch und Neubebauung geplant sind. Die Belange des Brandschutzes sind im Baugenehmigungsverfahren abzuarbeiten.

7.12 Bodendenkmalschutz

Im Geltungsbereich befindet sich ein gelistetes Bodendenkmal. Daher werden in den Hinweisen die Auflagen für die Grundstückseigentümer bei der Umsetzung von Bodendarbeiten im Bereich des Bodendenkmals sowie im Nähebereich in dem Bebauungsplan aufgeführt.

Das Bodendenkmal wurde nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

7.13 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Es besteht kein Verdacht auf Schadstoffbelastungen des Bodens, dennoch wird darauf hingewiesen, wie beim Auftreten von Bodenkontaminationen zu verfahren ist.

7.14 Keller

Es wird darauf hingewiesen, dass beim Bau von Reihen- oder Doppelhäusern die Standsicherheit beim Bau ohne Keller zu gewährleisten ist.

7.15 Schutz des Grundwassers/ Oberflächenwasser und Schichtenwasser/ Trinkwasserschutzgebiet

Es werden Hinweise zum Schutz des Grundwassers sowie zum Umgang mit Oberflächen/ Schichtenwasser aufgrund der Hanglage aufgenommen.

Da der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans im Trinkwasserschutzgebiet Zone IIIa des Wasserschutzgebiets von Sulzbach a. Main liegt, wird auf die entsprechenden Auflagen und ggf. erforderliche Genehmigungen hingewiesen.

7.16 Sonstiges

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

Aschaffenburg, den __.__.2022
Entwurfsverfasser

Markt Sulzbach a. Main, den __.__.2022
Auftraggeber

PlanerFM
Fache Matthiesen GbR

Markt Sulzbach a. Main
1. Bürgermeister