

Rechtsgrundlagen

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 24.10.2015 (BGBl. I S. 1722), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), der Bayer. Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 3 ÄndG vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

A. Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 BauGB und BauNVO)

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)

WA Es sind nur Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht zugelassen und nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO)

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

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)
(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl wird mit 1,0 festgesetzt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.3.1 Wandhöhe
WH Die Wandhöhe wird mit maximal 4,00 m über Oberkante Gehweg Königsberger Straße festgesetzt.
Die Wandhöhe von Garagen wird mit maximal 3,00 m über Oberkante Gehweg Königsberger Straße festgesetzt.

2.3.2 Firsthöhe
FH Die Firsthöhe wird mit maximal 8,30 m über Oberkante Gehweg Königsberger Straße festgesetzt.
Bezugspunkt
Der Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhen ist anzusetzen vor der Mittelachse des Gebäudes.

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

Zwingende Grenzbebauung beidseitig

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Das Erd- und das Dachgeschoss darf maximal eine Gebäudetiefe von 12,0 m aufweisen. Überdachte Terrassen oder Wintergärten auf Höhe der Erd- oder Dachgeschossebene sind unzulässig.

Tiefer liegende Geschosse dürfen maximal 3,0 m vor die darüber liegende Fassade vorspringen.

Unterkellerungen von Garagen und Nebenanlagen sind auch zur Nutzung als Aufenthaltsräume zulässig.

Hausformen (§ 22 BauNVO)

Es sind nur Einzel- (E) oder Doppelhäuser (D) zulässig.

4. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte zulässig.

5. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern anzulegen.

Auf den privaten Grünflächen (nicht überbaute Flächen) sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze gemäß der Gehölzauswahlliste zu pflanzen. Auf jedem Grundstück ist mindestens ein blühender Hochstamm-Laub-/Obstbaum gemäß der geforderten Pflanzqualität und -größe zu pflanzen. Die Ausführung hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Gehölzauswahlliste

Bäume: Hochstamm, 2x verschult, Stammumfang: 14 - 16 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Juglans regia	Walnuss
Malus silvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Holzbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Heister: 2x verschult, 100-125 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus silvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme

Sträucher: 2x verschult, 60 - 80 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigriffiger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Rosa canina	Heckenrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20, 25 und Abs. 1a und Abs. 6 BauGB)

6.1 Baufelddrämmung

Vor Beginn der Baufelddrämmung bzw. der Gehölzbeseitigung sind Baumkontrollen von einer geeigneten, fachkundigen Person vor Ort durchzuführen, um eine eventuelle Störung von europarechtlich besonders und streng geschützte Tierarten (z. B. baumbewohnende/-brütende Vögel, Fledermäuse und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten) auszuschließen. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Miltenberg, vor Beginn der Baufelddrämmung mitzuteilen.

Innerhalb der Brut- und Nistzeit (1. März bis 30. September) darf die Baufelddrämmung nur nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Miltenberg, erfolgen.

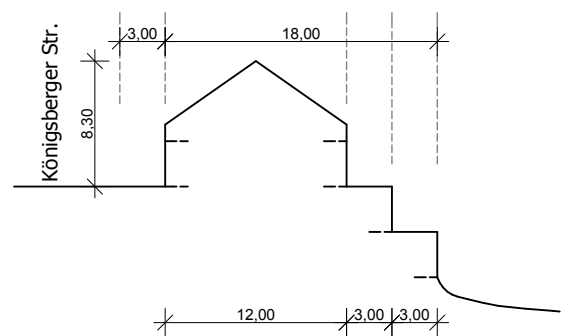
7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Es wird ein Leitungsrecht zugunsten des Marktes Sulzbach a. Main festgesetzt.

8. Sonstige Planzeichen

Geländeveränderungen

Die Geländegestaltung ist der vorgegebenen Topographie anzugleichen. Zur Terrassierung des Geländes sind Abgrabungen und Auffüllungen zulässig. Stützmauern an der seitlichen Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m und zur rückwärtigen Grundstücksgrenze bis maximal 1,50 m zulässig.



■ Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Ga Garagen

Na Nebenanlagen

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BayBO)

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

1.1 Dachgestaltung

1.1.1 Firstrichtung

Sofern ein geneigtes Dach realisiert wird, ist die im Plan vorgegeben Firstrichtung einzuhalten. Sie gilt für den Hauptfirst. Quergestellte Firste sind für Zwerchhäuser und quergestellte Giebel zulässig.

1.1.2 Die Dachneigung (DN) wird mit maximal 38° festgesetzt. Die Dächer von Doppelhäusern müssen die gleiche Dachform und -neigung aufweisen. Die Vorgaben des Erstbauenden sind verbindlich einzuhalten.

Die Dächer von Garagen sind als Flachdach auszubilden. Abweichend davon sind auch Satteldächer zulässig, wenn beide Eigentümer ihr schriftliches Einvernehmen erteilen.

1.2 Dachaufbauten

1.2.1 Gauben

Gauben sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Die Breite der Gauben darf 1/3 der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten. Es ist nur eine Dachgaubenform je Gebäude zulässig.

1.2.2 Zwerchhäuser und quergestellte Giebel Die Breite von Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln darf maximal 1/3 der Fassadenbreite aufweisen.

2. Abstandsflächen
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO)

Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO wird zur seitlichen Grundstücksgrenze, sofern keine Grenzbebauung gefordert wird, das Abstandsflächenmaß mit 3,50 m festgesetzt.

Die Länge grenzständiger Garagen, Carports und Nebenanlagen richten sich nach Art. 6 Abs. 9 BayBO. Die Wandhöhe wird mit maximal 3,0 m über Oberkante Gehweg Königsberger Straße festgesetzt.

3. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen zur Königsberger Straße maximal 1,0 m und zur seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze maximal 2,0 m hoch errichtet werden. Sofern Stützmauern errichtet werden, reduziert sich die zulässige Höhe der Einfriedung bis zu der maximal zulässigen Gesamthöhe von 2,0 m. Es gilt das Maß zwischen dem Fuß der Stützmauer bis Oberkante Einfriedung.

C. Hinweise

1. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege

Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Grenzbebauung

Sofern beide Eigentümer der Flurstücke mit den Flurnummern 8800/3 und 8800/4 schriftlich bestätigen, dass sie auf eine Grenzbebauung verzichten, sind auch freistehende Einzelhäuser zulässig.

3. Keller

Werden Doppelhäuser 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. Sicherheits- und Grenzabstände bei Pflanzungen

Bei Baumpflanzungen sind die Sicherheitsvorschriften - Merkblätter über Baumstandorte von unterirdischen und oberirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen - zu beachten.

Bei Pflanzungen ist das Nachbarschaftsrecht, insbesondere die Grenzabstände nach § 47 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch, zu beachten.

5. Stützwände

Für Stützwände über 1,0 Meter wird eine Statik benötigt.

6. Oberflächenwasser/ Schichtenwasser

Aufgrund der Hanglage 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 abzuleiten.

7. Hangrutschgefahr

Werden im Hang größere und wesentliche Eingriffe wie z.B. Anschnitte hinter dem Gebäude oder Absperrungen von ggf. schichtwasserführenden Sandschichten vorgenommen, kann dies die Standsicherheit des Hanges so weit herabsetzen, dass ein Standsicherheitsrisiko gegeben ist. Alle Veränderungen im Gleichgewichtszustand des Hanges wie z.B. die hangseitige Baugrubenböschung sind deshalb rechnerisch hinsichtlich der Auswirkungen auf die Gesamtstabilität zu untersuchen.

8. Teilaufhebung geltender Bebauungspläne

Alle bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Östlich der Königsberger Straße“ werden mit Inkrafttreten der 6. Änderung durch die neuen Festsetzungen innerhalb seines Geltungsbereichs ersetzt.

vorhandene Flurstücksgrenze

vorhandene Gebäude

D. Nachrichtliche Übernahmen

Mischwassersammler des Marktes Sulzbach a. Main mit Schutzstreifen von 3,00 m beiderseits der Leitungsschneise

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 29.04.2015 die Bebauungsplanänderung „Östlich der Königsberger Straße“ aufgestellt und beschlossen, die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.05.2015 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung in der Fassung vom 07.12.2015 wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.12.2015 bis einschließlich 29.01.2016 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13a i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Der Markt Sulzbach a. Main hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 25.02.2016 die Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Sulzbach a. Main, 25.02.2016
Peter Maurer
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:
Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil dieses Bebauungsplans in der Fassung vom 25.02.2016 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 25.02.2016 identisch ist.

Markt Sulzbach a. Main, 26.02.2016
Peter Maurer
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom __. __. 2016 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Markt Sulzbach a. Main, __. __. 2016
Peter Maurer
Erster Bürgermeister

MARKT SULZBACH AM MAIN

6. Änderung des Bebauungsplans "Östlich der Königsberger Straße"

Datum: 25.02.2016

M 1:1.000



Freie Architekten und Städtebauarchitekten

Mühlstraße 43 63741 Aschaffenburg
Tel.: 06021/41 11 98 Fax: 06021/45 09 98
Mail: a.burg@htww.de Internet: www.htww.de