



Teil A Zeichnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
 - WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 und 19 BauNVO)
 - WH** Wandhöhe (§ 18 BauNVO)
 - GRZ** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - Baugrenzen (§ 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Öffentliche Verkehrsfläche
 - Öffentliche Gehwege
 - Bushaltestelle
- Sonstiges**
 - Ga** Garagen

Nutzungsschablone, beispielhaft

WA	o	Allgemeines Wohngebiet	Bauweise, hier offen
GRZ	0,4	Grundflächenzahl, hier 0,4	
WH	4,50 m	Wandhöhe, hier 4,50 m	
DN	0° - 45°	Dachneigung, hier 0° - 45°	

- vorhandene Gebäude
- vorhandene Flurstücksgrenzen

671 Flurstücksnummer, hier 671

- Nachrichtliche Übernahmen**
 - Überschwemmungsgefährdeter Bereich des Sulzbach, HQ_{extrem}, ermittelt 15.09.2015

Teil B Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Allgemeine Wohngebiete (WA)** (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Zulässig sind Wohngebäude sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach Abs. 3 werden nicht zugelassen (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Sie werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauNVO)
 - Höhe baulicher Anlagen** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximale Wandhöhe wird mit 7,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der Attika. Bei flach geneigten Dächern ist es der niedrigere äußere Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Bezugspunkte

Bei den Grundstücken, bei denen das Gelände rückwärtig abfällt, ist der Bezugspunkt Oberkante Gehweg/Straße. Bei den Grundstücken, bei denen das Gelände rückwärtig ansteigt, ist der Bezugspunkt Oberkante natürliches Gelände. Bei Eckgrundstücken ist der höhere Bezugspunkt maßgebend. Der Bezugspunkt ist vor der Mittelachse des Gebäudes anzusetzen.

- Grundfläche** (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.
- Bauweise, überbaubare Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
 - überbaubare Flächen** (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Verkehrsfreie Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m³ sowie Stellplätze, Zufahrten und Wege sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 1a und Abs. 6 BauGB i. V. m. Art. 7 BayBO)
 - Artenschutz**

Die Rodung von Gehölzen darf nur zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar erfolgen.

Da bei älteren Bäumen die Möglichkeit besteht, dass diese als Niststätte von Vögeln genutzt werden, sind in diesen Fällen die Bäume durch eine geeignete Person auf Höhlen oder Nester zu untersuchen. Falls solche festgestellt werden, sind künstliche Ersatz-Nisthilfen an geeigneten Standorten auf dem Grundstück anzubringen.
 - Regelungen zum Niederschlagswasser**

Stellplätze, Zufahrten und Wege sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine Versickerung gewährleistet ist, sofern keine Belange des Grundwasserschutzes dagegen sprechen.
- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. Nr. 24 BauGB)

Schlaf- und Aufenthaltsräume sind zur schallabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Ist diese Grundrissorientierung nicht möglich oder erwünscht, 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 schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

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

- Dachgestaltung**
 - Es sind alle Dachformen zulässig. Die Dachneigung wird mit 0° bis 45° festgesetzt.
 - Doppelhäuser sind in ihrer Dachneigung gleich auszuführen. Die Wandhöhe darf maximal um 0,50 m voneinander abweichen.

Als Dachform wird das Satteldach mit einer Mindestneigung von 30° vorgeschrieben. Bei einem gemeinsamen Bauantrag können auch abweichende Dachneigungen zugelassen werden.
- Dachaufbauten**
 - Gauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Es ist nur eine Dachgaubenform je Gebäude zugelassen.
 - Oberhalb des 1. Obergeschosses dürfen Dachaufbauten maximal 30% der Gebäudebreite aufweisen.
- Abstandsflächen**

Bei Garagen an der Grundstücksgrenze gilt folgende Regelung: Fällt das Gelände, darf die rückwärtige Garagenwand höher ausgebildet werden (über Oberkante natürliches Gelände).

Bei 0 - 10% 4,00 m,
 bei 11% - 15% 4,50 m.
 Bei Zustimmung des Nachbarn ist auch eine höhe Wandhöhe zulässig.
 Ansonsten richten sich die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.

- Einfriedigungen**

Zu öffentlichen Verkehrsflächen wird die maximale Einfriedungshöhe mit 1,25 m und zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen mit 2,0 m festgesetzt.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche kann der Sichtschutz bei Bedarf durch Hinterpflanzung der Einfriedung mit Hecken hergestellt werden.

Teil D Hinweise

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege** (Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG)

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde 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.

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind nach Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben.
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind** (§ 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB)
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht kein Verdacht auf Schadstoffbelastungen des Bodens. Gefährdungen für die Nutzung und die Umwelt sind dennoch auszuschließen. Gegebenenfalls kontaminierter Erdaushub ist entsprechend der abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen. Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen vom Bauherrn eigenverantwortlich einzuhalten. Im Falle organoleptischer Auffälligkeiten sind die Kreisverwaltungsbehörde und das Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zu verständigen.
 - 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.
- Bodenschutz**

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

Beim Erdaushub ist der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen (Rekultivierung, Bodenverbesserung in der heimischen Landwirtschaft).

Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie (§6 KrWG) Bodenaushub zunächst zu vermeiden bzw. wiederzuwerten. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 6 - 8 BBodSchV, LAGA M 20, Stand 2023 sowie DepV) maßgeblich und die Annahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen.

Zur Schonung der Ressourcen sind zur Befestigung des Untergrunds (z. B. Schottertragschicht, Stellplätze und Wege) vorrangig Recycling-Baustoffe (RC-Baustoffe) zu verwenden. Hierbei ist zwingend der RC-Leitfaden zu beachten. Informationen finden Sie unter www.rc-baustoffe.bayern.de <<http://www.rc-baustoffe.bayern.de>>.

- Trinkwasserschutzgebiet des Marktes Sulzbach a. Main**
 - Das Wohngebiet nördlich der Grünewaldstraße liegt in der Schutzzone III B und südlich der Grünewaldstraße in der Schutzzone III A des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes des Marktes Sulzbach a. Main.
 - Innerhalb der Schutzzonen sind die relevanten Anforderungen und Bedingungen des Wasserschutzgebietes zu beachten. Relevant ist, dass in der Schutzzone III A eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nur über die belebte Bodenzone und dass unterirdische Bohrungen nur bis zum höchsten Grundwasserspiegel zulässig sind. Ggf. ist ein wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

- Überschwemmungsgefährdeter Bereich des Sulzbach, HQ_{extrem}**

Der Änderungsbereich liegt am Rande des überschwemmungsgefährdeten Bereichs des Sulzbachs. Es wird empfohlen, das Erdgeschossniveau um 25 cm über Gelände anzuheben, damit bei einem Extremereignis kein Wasser eindringen kann.

- Sonstiges**

Die textlichen Änderungen zum Bebauungsplan „Höhfeld“ ersetzen alle bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Höhfeld“ inkl. aller zwischenzeitlichen Änderungen vollständig. Die zeichnerischen Änderungen zum Bebauungsplan „Höhfeld“ ersetzen alle zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans „Höhfeld“ inkl. aller zwischenzeitlichen Änderungen innerhalb des dargestellten Geltungsbereichs vollständig.

Teil E 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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Verfahrensvermerke

Die Änderung des Bebauungsplans „Höhfeld“ ist durch Beschluss des Marktgemeinderates vom 24.10.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt und am 07.03.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung in der Fassung vom 27.02.2025 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB in der Zeit vom 10.03.2025 bis einschließlich 11.04.2025 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB von der öffentlichen Auslegung informiert und im selben Zeitraum am Verfahren beteiligt.

Der Markt Sulzbach a. Main hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ____.2025 die Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ____.2025 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Sulzbach a. Main, ____.2025
 Markus Krebs
 Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:
 Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ____.2025 mit dem Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates vom ____.2025 identisch ist.

Markt Sulzbach a. Main, ____.2025
 Markus Krebs
 Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde im Amtsblatt vom ____.2025 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Sulzbach a. Main, ____.2025
 Markus Krebs
 Erster Bürgermeister

MARKT SULZBACH a. Main
LANDKREIS MILTENBERG

Änderung des Bebauungsplans "Höhfeld"
 ENTWURF

Datum: 27.02.2025 **M 1:500**

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