

**Markt Sulzbach a. Main**



**Änderung des Bebauungsplans  
„Höhfeld“**

**Begründung**  
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Planverfasser:

Stand: 27. Februar 2025



STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG  
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg  
Telefon 06021 411198  
E-Mail [p.matthiesen@planer-fm.de](mailto:p.matthiesen@planer-fm.de)

## **Gliederung**

### **1. Anlass**

### **2. Verfahren**

### **3. Übergeordnete und sonstige Planungen**

- 3.1 Flächennutzungsplan
- 3.2 Bebauungspläne
- 3.3 Überschwemmungsgebiete

### **4. Immissionsschutz**

### **5. Verkehrliche Erschließung**

### **6. Ver- und Entsorgung**

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

### **7. Planungsrechtliche Festsetzungen**

- 7.1 Art der baulichen Nutzung
- 7.2 Maß der baulichen Nutzung
- 7.3 Bauweise
- 7.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 7.5 Dächer
- 7.6 Dachaufbauten
- 7.7 Abstandsflächen
- 7.8 Einfriedungen
- 7.9 Sonstiges
- 7.10 Trinkwasserschutzgebiet

## 1. Anlass

Die Urfassung des Bebauungsplans „Höhfeld“ stammt von 1964. Bis 1998 wurde der Bebauungsplan mehrfach geändert, da sich nicht nur die Art zu bauen, sondern auch die rechtlichen Voraussetzungen (BauGB, BauNVO und BayO) mehrfach geändert haben.

Insbesondere die geforderten Abstandsflächen, die Abstände von Wohngebäuden untereinander und die Mindestgröße von Baugrundstücken erschweren das Bauen wesentlich oder erfordern jedesmal eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan u.a. auch Festsetzungen zur Realisierung eines Sockels, zur Gebäudestellung, zur Fassadengestaltung und unterschiedlicher Dachneigungen und untersagt die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen. Letzteres ist angesichts der teilweise großen Baugrundstücke nicht mehr nachvollziehbar.

Angesichts der Vielzahl der bisherigen Änderungen, die sich teilweise nur auf einzelne Grundstücke beschränkt haben und um kostengünstiger bauen zukönnen, sollen flexiblere Festsetzungen auf das gesamte Gebiet bezogen getroffen werden. Dadurch soll das Bauen entsprechend der heutigen Anforderungen leichter gemacht werden. Aus diesen Gründen hat der Gemeinderat am \_\_. \_\_ 2025 die Änderung des Bebauungsplans „Höhfeld“ beschlossen.

In diesem Zusammenhang soll auch auf dem unbebauten Eckgrundstück Spessartstraße 111 bis 113 (Ecke Spessartstraße / Schafbrückenweg) eine zeitgemäße Wohnbebauung für drei bis vier Wohngrundstücke ermöglicht werden. Da zur Erschließung der Grundstücke eine interne Erschließungsstraße erforderlich ist, wird in diesem Teilgebiet auch der zeichnerische Teil geändert.



Planung: Tropp-Plan vom Januar 2025, Plan und Ansichten unmaßstäblich  
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Vorgeschlagen werden vier zweigeschossige Doppelhaushälften, die über eine Stichstraße erschlossen werden. Das Dach kann wahlweise als flachgeneigtes Satteldach oder als Pultdach ausgebildet werden. Ggf. kann das westliche Doppelhaus auch durch ein freistehendes Ein- oder Zweifamilienwohnhaus ersetzt werden.

Der Änderungsbereich liegt in der Gemarkung Sulzbach a. Main. Die Flurstücke Fl. Nrn. 671, 674/1 und 736/7 (alle jeweils vollständig) sowie Fl. Nrn. 670, 674, 736 und 935/4 (alle jeweils teilweise) liegen im Geltungsbereich der Änderung.

## 2. Verfahren

Für das Areal soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der auf Grund seiner Lage und der Wiedernutzbarmachung von Flächen als Bebauungsplan der Innenentwicklung anzusehen ist. Neben der flexibleren Festlegung der textlichen Festsetzungen wird zur Beurteilung, ob das beschleunigte Verfahren angewendet werden darf, auch die Gesamtgröße herangezogen. Die Größe des gesamten Plangebietes beträgt ca. 110.5994 m<sup>2</sup>. Auf das Nettobauland entfallen 86.042 m<sup>2</sup>.

Unter Zugrundelegung einer GRZ von 0,4 für die Allgemeinen Wohngebiete beträgt die überbaubare Fläche ca. 34.417 m<sup>2</sup>.

Bebauungspläne der Innenentwicklung können im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen. Die überbaubare Fläche überschreitet die Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup>. Somit wird eine Einzelprüfung erforderlich.

### Einzelprüfung

Das Gebiet ist überwiegend bebaut. Auf den bebauten Grundstücken können ca. 30.395 m<sup>2</sup> der insgesamt möglichen ca. 34.417 m<sup>2</sup> Baufläche entwickelt werden. Auf diesen Baugrundstücken besteht kein Veränderungsbedarf. Die Wohnhäuser wurden auf der Grundlage der Urfassung des Bauleitplans errichtet. Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgelöst.

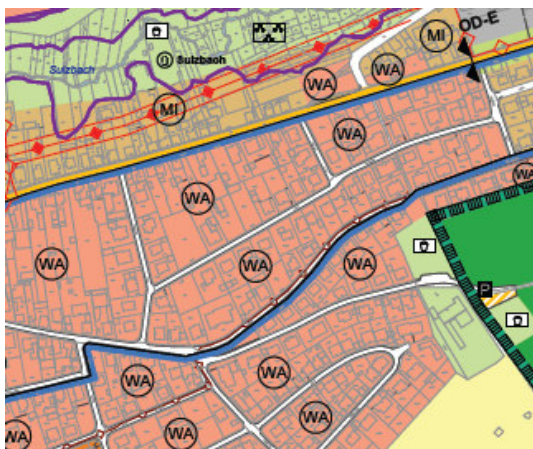
Es besteht somit nur noch auf zwölf Anwesen die Möglichkeit einer zusätzlichen Neubebauung. Die Grundstücksflächen beträgt zusammen ca. 10.056 m<sup>2</sup>. Damit können nur noch ca. 4.022 m<sup>2</sup> Baufläche entwickelt werden.

Mit diesem Bebauungsplan sollen die textlichen Festsetzungen flexibler gestaltet werden, um auf den noch ungenutzten Grundstücken weiteren dringend benötigten Wohnraum zeitnah entwickeln zu können. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden beibehalten. Weder der Ersatz der Wandhöhe für die Zahl der zulässigen Vollgeschosse noch die Aktualisierung des Abstandsflächenrechts stellen eine erhebliche Umweltauswirkungen dar.

Mit diesem Bebauungsplan werden somit keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgelöst. Trotz der Planänderungen werden die nachbarlichen Abhängigkeiten beachtet. Somit wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet. Bei Anwendung dieses Verfahrens gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist damit entbehrlich.

### 3. Übergeordnete und sonstige Planungen

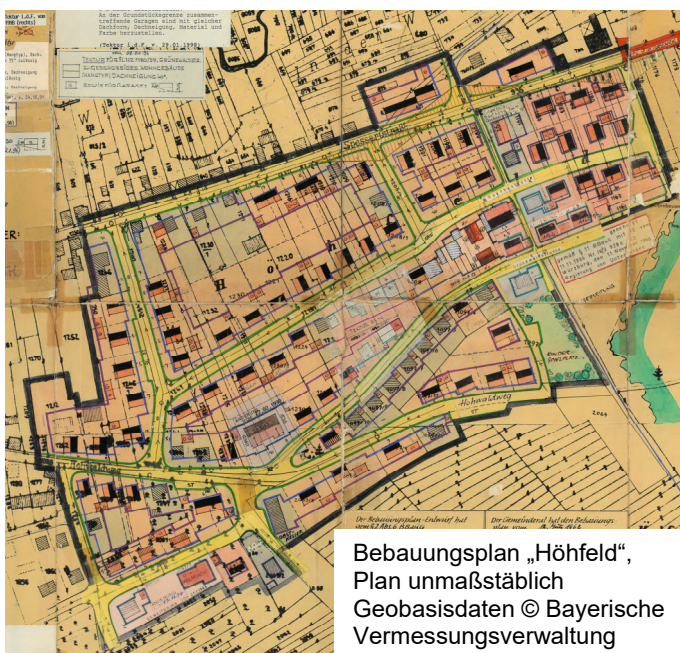
#### 3.1 digitalisierte Fassung des Flächennutzungsplans vom 18.06.2010, Änderungsfassung vom 26.11.2020



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Plan unmaßstäblich, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Das gesamte Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die Flächen nördlich der Grünwaldstraße liegen in der Trinkwasserschutzzone III B, die südlichen in der Trinkwasserschutzzone III A.

#### 3.2 Bebauungspläne



Bebauungsplan „Höhfeld“, Plan unmaßstäblich Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Der Bebauungsplan „Höhfeld“ wurde am 07.05.1964 rechtskräftig. Seitdem wurde er mehrfach geändert. Die letzte Änderung stammt vom Januar 1998. Die Änderungen bezogen sich im Wesentlichen auf Anpassungen der textlichen Festsetzungen.

Bis Februar 1990 wurden vier zeichnerischen Änderungen für Teilgebiete durchgeführt ohne dabei die Grundzüge der Planung zu berühren.

### 3.3 Überschwemmungsgebiete

Der nördliche Rand des Bebauungsplangebietes liegt mit einer kleinen Teilfläche im überschwemmungsgefährdeten Bereich des Sulzbachs. Der äußerste Ausläufer endet kurz vor den geplanten Gebäuden an der Spessartstraße 111 – 113.

Um die zukünftigen Eigentümer der Grundstücke hierauf aufmerksam zu machen, wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass empfohlen wird, das Erdgeschoss um 25 cm anzuheben, um mögliche Schäden an der Bausubstanz vermeiden zu können.

## 4. Immissionsschutz

### 5.3.1 Verkehrslärm

Nach der Verkehrsmengenkarte des Staatlichen Bauamtes Aschaffenburg (Zahlen von 2021) beträgt die Verkehrsbelastung auf der MIL 11 4.405 Kfz/Tag. Der LKW-Anteil beträgt tagsüber 3,0 % und nachts 4,1%. Hieraus ergeben sich folgende Emissionspegel:

Maßgebende	tags	0.06 DTV Kfz / h	62,0 dB (A)
Verkehrsstärke:	nachts	0.008 DTV Kfz / h	54,0 dB (A)
Geschwindigkeit 50 km/h	tagsüber und nachts		- 5,0 dB(A)
Steigung		0 %	-
Fahrbahnbelag		Asphaltbeton	-
Mehrfachreflexionen		keine	-

Damit liegen die Emissionspegel

tagsüber bei 57,0 dB(A) und  
nachts bei 49,0 dB(A).

Die Werte gelten für Kfz-Emissionen in 25 m Entfernung zur Straßenachse in 0,5 m Höhe entsprechend der angegebenen Geschwindigkeit. Bei Gebäuden, die dichter entfernt liegen, erhöhen sich die Werte entsprechend. Bei Gebäuden, die weiter entfernt liegen, reduzieren sich die Werte.

Der Abstand der straßenzugewandten Baugrenze liegt bei ca. 11,50 m zur Straßenachse. Zu dieser Seite ist der Wert um 4,0 dB(A) zu erhöhen. Damit liegen die Beurteilungspegel für den Straßenverkehr zur straßenzugewandten Fassadenseite tagsüber bei 61,0 dB(A) und nachts bei 53,0 dB(A).

Die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet betragen tagsüber 55,0 dB(A) und nachts 40,0 dB(A).

Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte zur straßenzugewandten Fassadenseite tagsüber um ca. 6,0 dB(A) und nachts um ca. 13,0 dB(A) überschritten. Der Seniorentreff wird nachts nicht genutzt.

Da die Beurteilungspegel an der lärmzugewandten Fassadenseite über dem schalltechnischen Orientierungswert liegt, wird empfohlen Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Fassadenseite oder Fenster zur seitlichen Fassadenseite anzuordnen, da zu diesen Seiten eine weiteren Lärminderung von mindestens 5,0 dB(A) angesetzt werden kann, wodurch tagsüber gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden können.

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. Die Schalldämmung von  $R'_{w, ges} = 35 \text{ dB}$  des Lärmpegelbereichs III wird heutzutage im Regelfall ebenfalls schon durch übliche Bauweisen eingehalten. Allenfalls bei großflächigen Verglasungen können sich gegenüber Standardausführungen erhöhte Anforderungen ergeben. Bei Schalldämmungen von  $R'_{w, ges} > 35 \text{ dB}$  ist grundsätzlich von erhöhten Anforderungen auszugehen.

Aus Gründen der Hygiene und zur Begrenzung der Raumlufftfeuchte 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  $\geq 50 \text{ dB(A)}$  ist jedoch gemäß VDI 2719 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.

## 5. **Verkehrliche Erschließung**

Das Wohngebiet ist vollständig erschlossen. Es sind keine Änderungen oder Ergänzungen des Verkehrsnetzes geplant.

## 6. **Ver- und Entsorgung**

### 6.1 Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Ableitung des Schmutzwassers bleibt durch die Planung unberührt. Zusätzliches Schmutzwasser fällt keines an.

Durch die Forderung, dass das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser zu versickern ist, wird der Kanal entlastet.

### 6.2 Trink- und Löschwasser

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird durch die Planänderung nicht berührt.

## 7. **Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Alt:

Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet.

In diesem sind Wohngebäude, Läden für die Bewohner des Gebietes und Gaststätten zulässig.

Ausnahmsweise zugelassen werden nicht störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe, wenn sie nach Anzahl, Art, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen.

Neu:

Das Allgemeine Wohngebiet wird beibehalten.

Zugelassen werden nur noch Wohngebäude sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Damit sollen entsprechend des vorgefundenen Bestandes nur noch Nutzungen möglich sein, die das Wohnen nicht stören.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

### 7.2.1 Zahl der Vollgeschosse

Alt:  
Maximal 2 Vollgeschosse

Neu:  
Die Zahl der Vollgeschosse wird aufgegeben und durch eine maximale Wandhöhe von 7,50 m ersetzt.

Die Festsetzung einer Wandhöhe ist insbesondere bei geneigtem Gelände die geeignetere Methode, um die Dichte auf dem Grundstück eindeutig zu bestimmen.

Als Bezugspunkt wird je nach Lage im Wohngebiet die Bergseite festgelegt. 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.

Im Zweifelsfall, z.B. bei Eckgrundstücken, ist der höhere Bezugspunkt zu wählen.

### 7.2.2 Sockelhöhe

Alt:  
Sockelhöhe bei Wohngebäuden 40 – 60 cm

Neu:  
Die Festlegung einer Sockelhöhe entfällt, da sie entbehrlich ist.

### 7.2.3 Garagenhöhe

Alt:  
Gebäudehöhe Garage: 2,80 m bis Traufe, davon abweichend Fl. Nr. 1180/39 bergseits 2,60 m und talseits 5,10 m

Neu:  
Die Festsetzung einer Garagenhöhe ist entbehrlich und wird aufgegeben. Sofern Garagen an der Grundstücksgrenze errichtet werden, richtet sich deren Höhe nach Art. 6 BayBO. Werden Garagen mit ausreichendem Abstand zur Grundstücksgrenze errichtet, sind auch höhere Garagen realisierbar.

### 7.2.4 Grundflächenzahl

Alt:  
Es wurde keine Grundflächenzahl festgesetzt. Die überbaubare Fläche regelt sich insofern nach dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO. Dieser beträgt 0,4.

Neu:  
Um Unklarheiten zu beseitigen, wird die Grundflächenzahl mit 0,4 festgeschrieben.



### 7.3 Bauweise

#### 7.3.1 Bauweise

Alt:  
Offene Bauweise

Neu:  
Die offene Bauweise wird beibehalten.

#### 7.3.2 Überbaubare Fläche

Alt:  
Untergeordnete Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig.

Neu:  
Verfahrensfreie Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m<sup>3</sup> sowie Stellplätze, Zufahrten und Wege sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Mit dieser Regelung wird dem gewachsenen Wunsch der Grundstückseigentümer die Gärten als Wohnzimmer im Freien entwickeln zu wollen, entsprochen.

#### 7.3.3 Grundstücksgröße

Alt:  
Mindestgrundstücksgröße 500 m<sup>2</sup>

Neu:  
Die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße wird aufgegeben, da eine solche Forderung die bauliche Entwicklung erschwert.

#### 7.3.4 Einzel- oder Doppelhaus

Alt:  
Wenn es die Grundstücksbreite hergibt, ist auch Einzelbebauung zulässig, sofern der Nachbar ebenso bauen kann.

Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig, sofern keine Überschreitung der Baugrenzen und bei 1-geschossigen Gebäuden ein Gebäudeabstand von 7,0 m und bei 2-geschossigen Gebäuden von 8,0 m eingehalten wird.

Neu:  
Die Regelung wird aufgegeben, da sich diese Forderungen nicht mehr mit dem Abstandflächenrecht nach BayBO verträgt und die Festsetzung zu unbestimmt ist.

#### 7.3.5 Gebäudestellung

Alt:  
Gebäudestellung gemäß Plan

Neu:  
Die Festsetzung wird aufgegeben, um eine größere Gestaltungsfreiheit zuzulassen und um Einschränkungen z.B. bei der Stromerzeugung durch Fotovoltaikanlagen auf dem Dach vermeiden zu können.

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

Alt:

Keine Regelungen

Neu:

7.4.1 Eine Bestandsbegehung hat ergeben, dass aktuell 12 Baugrundstücke noch nicht bebaut sind.

Auf 9 dieser Baugrundstücke wurden lediglich strukturarme Rasenflächen oder Abstellfläche für Pkw und sonstiges vorgefunden. Diese Anwesen bieten geschützten Arten keinen Lebensraum.

3 Anwesen sind etwas stärker strukturiert. Hier wurden vereinzelt unterschiedlich große Bäume vorgefunden.

Auf Anwesen 1 (Grünewaldstraße 11) stehen zwei Laubbäume, von denen ein größerer Baum im rückwärtigen Garten steht und der erhalten werden könnte (außerhalb des Baufeldes). Ein weiterer kleinerer Baum steht an der Straße. Es wurden weder Höhlen noch Nester vorgefunden.

Auf Anwesen 2 (Schulstraße 6) stehen mehrere mittelgroße Laubbäume, die für Vögel zum Nestbau dienen könnten. Derzeit besteht auf diesem Anwesen kein Wunsch, ein weiteres Wohngebäude zu errichten. Das Areal ist Garten und Erholungsraum für das nebenstehende Wohnhaus.

Auf dem Anwesen 3 (Spessartstraße 111) wurde eine große Wiesenfläche vorgefunden, auf der wenige kleinere Laubbäume stehen. Nester oder Höhlen wurden nicht vorgefunden.

Des Weiteren bestünde auf zwei weiteren Baugrundstücken noch Nachdichtungspotential. Da die zeichnerischen Festsetzungen jedoch nicht verändert werden, bleiben diese Grundstücke in dieser Betrachtung unbeachtlich, da der Bebauungsplan in diesen Bereichen keine Bebauung zulässt.

Resümee:

Da lediglich auf einem Grundstück ein größerer Baumbestand vorgefunden wurde, auf diesem jedoch aktuell keine Planungsabsichten bestehen, wird zur Vermeidung von Verbotstatbeständen lediglich folgendes geregelt:

Zur Berücksichtigung des Artenschutzes darf die Rodung von Gehölzen nur zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar erfolgen.

Da bei älteren Bäumen darüber hinaus 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.

7.4.2 Des Weiteren wird gefordert, dass Stellplätze, Zufahrten und Wege entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen sind, dass eine Versickerung gewährleistet ist, sofern keine Belange des Grundwasserschutzes dagegen sprechen. Damit soll zur Entlastung des Kanals beigetragen und die die Neubildungsrate des Grundwassers erhöht werden. Die entsprechenden Anforderungen und Bedingungen aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet

sind zu beachten.

## 7.5 Dächer

Alt:

### 7.5.1 Dächer Hauptgebäude

- Nur Sattel- und Walmdächer
  - Dachneigung je nach Plandarstellung
  - I - (Hangtyp) DN 24 – 38°,
  - I - bis 48°,
  - II - 30 – 38°, abweichend Fl. Nr. 1180/39 bis 40°.
- 
- Doppelhäuser sind mit gleicher Geschosszahl und gleicher Dachneigung auszubilden.

Neu:

Zukünftig werden alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis 45° zugelassen. Dadurch sollen die gestalterischen Möglichkeiten so flexibel wie möglich gehalten werden.

Davon abweichend wird jedoch gefordert, dass Doppelhäuser in ihrer Dachneigung gleich auszuführen sind, um bauphysikalische Anschlussprobleme an der gemeinsamen Grundstücksgrenze vermeiden zu können. Als gleich gilt noch, wenn die Wandhöhe um 0,50 m voneinander abweicht. Diese Abweichung ist erforderlich bei geneigtem Geländeverlauf.

Bei Doppelhäusern wird als Dachform das Satteldach mit einer Mindestneigung von 30° vorgeschrieben. Nur bei einem gemeinsamen Bauantrag können auch abweichende Dachneigungen zugelassen werden.

### 7.5.2 Dächer Garagen

- Flachdach bis 8° Wandhöhe 3,0 m oder
  - Satteldach, DN mindestens 25°, max. DN Hauptgebäude,
  - im Einfahrtsbereich WH max. 3,0 m
- 
- An der Grundstücksgrenze sind Garagen wie die des Nachbarn auszubilden (Dachform, Dachneigung, Material und Farbe).

Neu:

Zukünftig werden keine Anforderungen mehr an die Dachgestaltung von Garagen gestellt.

## 7.6 Dachaufbauten

Alt:

Gauben sind ab 30° zulässig.

Neu:

Gauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Um ein einheitliches Erscheinungsbild sicherstellen zu können, wird aber nur eine Dachgaubenform je Gebäude zugelassen.

Damit die dritte Dachgeschosebene nicht wie ein drittes Vollgeschoss wirkt, dürfen oberhalb des 1. Obergeschosses Dachaufbauten maximal 30% der Gebäudebreite aufweisen.

### 7.7 Abstandsflächen

Alt:  
3,50 m bei eingeschossigen Gebäuden,  
5,00 m bei zweigeschossigen Gebäuden.

Gebäudeabstand = doppelter Grenzabstand, geringere Abstände sind mit Zustimmung des Nachbarn unter Beachtung des Mindestabstandes zulässig.

Neu:  
Zur Vereinheitlichung werden die einzuhaltenden Abstandsflächen zukünftig nach Art. 6 BayBO geregelt.

### 7.8 Einfriedungen

Alt:  
Die Einfriedungshöhe wird mit 1,20 m festgelegt.

Neu:  
Zu öffentlichen Verkehrsflächen wird die Einfriedungshöhe auf 1,25 m angehoben und zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen auf 2,0 m.

Mit dem Anheben auf 1,25 m soll eine Vereinheitlichung im Ortsgebiet herbeigeführt werden. Die Einfriedungshöhe von 2,0 m orientiert sich an der Obergrenze nach BayBO.

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

### 7.9 Sonstiges

Die Anforderungen an die Baugestaltung wird ersatzlos aufgegeben.

### 7.10 Trinkwasserschutzgebiet

Das Wohngebiet nördlich der Grünwaldstraße liegt in der Schutzzone III B und südlich der Grünwaldstraße in der Schutzzone III A des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes des Marktes Sulzbach a. Main.

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.

Aschaffenburg, den 27. Februar 2025

Entwurfsverfasser



**Planer FM  
Fache Matthiesen GbR**

Sulzbach a. Main, den \_\_.\_\_.2025

Auftraggeber

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