



Markt Sulzbach a. Main

Änderung des Bebauungsplans

„Ober der Bergstraße“

Textliche Festsetzungen

ENTWURF

Planverfasser:

Datum: 01.Oktober 2025



STADTPLANUNG ° ENERGIEBERATUNG
Mühlstraße 43 ° 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail a.fache@planer-fm.de

Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)**1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 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).

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

Die weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach Abs. 3 werden nicht zugelassen (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Sie werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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)

Wandhöhe

Die maximale Wandhöhe wird

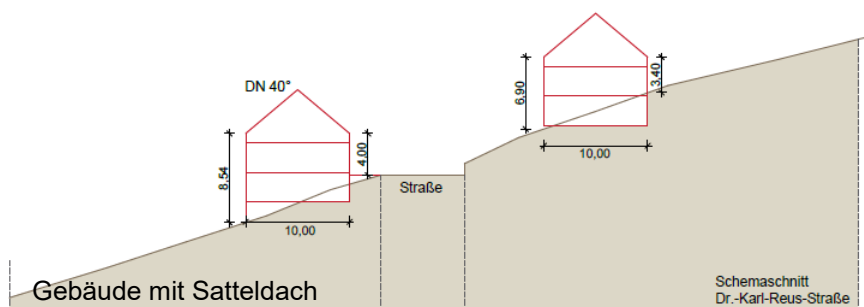
- bei von der Straße abfallendem Gelände mit max. 4,00 m bergseits mit Bezugspunkt Oberkante Gehweg/Straße und
 - bei von der Straße ansteigendem Gelände mit max. 7,00 m talseits mit Bezugspunkt natürliches Gelände
- festgesetzt.

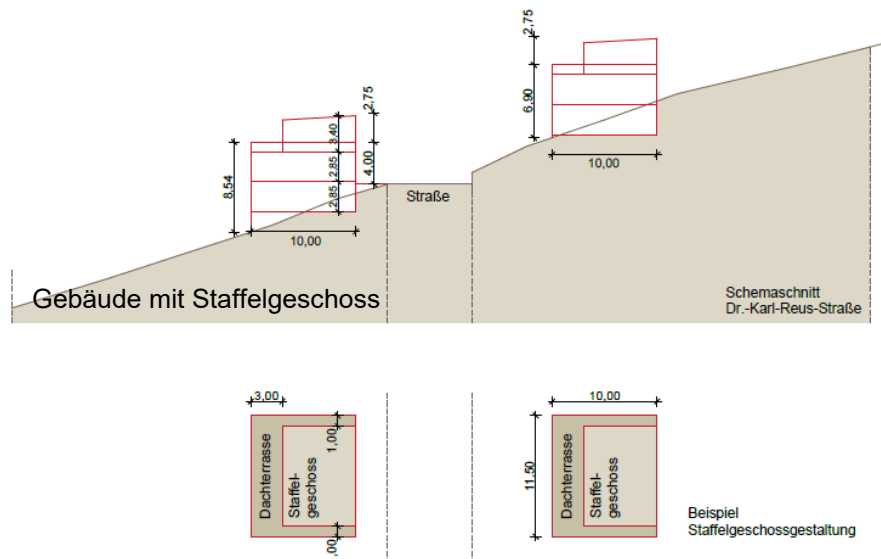
Staffelgeschosse

Bei Gebäuden mit Flachdach oder Pultdach wird die Errichtung von Staffelgeschossen bis zu einer **Gebäudehöhe** von 2,75 m über der zulässigen Wandhöhe zugelassen, wenn die Staffelgeschosse auf mindestens 3 Seiten um mindestens 1,0 m hinter die Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt werden.

Brüstungen für Dachterrassen bei Staffelgeschossen sind innerhalb der maximal zulässigen **Wandhöhe** zu errichten.

Schemaskizze





Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der Attika. Bei Pultdächern ist es unabhängig von der Dachneigung der niedrigere äußere Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Die Gebäudehöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der Dachhaut bzw. der Attika und dem Bezugspunkt. Es gilt der obere Abschluss des Gebäudeteils.

Bei Eckgrundstücken ist der höhere Bezugspunkt maßgebend.
Der Bezugspunkt ist vor der Mittelachse des Gebäudes anzusetzen.

2.2 Grundfläche

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

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.

3. **Bauweise, überbaubare Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

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

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 überbaubare Flächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

3.2.1 Baugrenze

Verfahrensfreie Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m³ sowie Stellplätze, Zufahrten und Wege sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Der Abstand der falseitigen Wohngebäude zur Straßenbegrenzungslinie kann so verringert werden, dass ein Mindestabstand von 3,0 m eingehalten wird.

Der Abstand der bergseitigen Wohngebäude zur Straßenbegrenzungslinie kann so verringert werden, dass ein Mindestabstand von 5,0 m eingehalten wird.

Die Abmessungen des Baufelds bleiben dabei wie in der Planzeichnung festgesetzt. Nur die Lage des Baufelds kann verändert werden.

G Außer in den mit G gekennzeichneten Bereichen können Garagen auch wie folgt errichtet werden:

- in das Wohnhaus integriert oder
- in Abstimmung mit dem Nachbarn an der seitlichen Grundstücksgrenze. Die Garage des Zweitbauenden ist an gleicher Stelle an der Grundstücksgrenze sowie gleicher Wandhöhe, Form und Gestaltung zu errichten.

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

Schlaf- und Kinderzimmer mit Schlafräumfunktion an der Sodentalstraße sind zur schallabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Ist diese Grundrissorientierung nicht möglich oder erwünscht, sind die Ruheräume einschließlich Schlafräume und Kinderzimmer mit Schlafräumfunktion 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.

Die genannten Maßnahmen gelten nur bei Um- bzw. Anbauten sowie für Neubauten.

5. 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)

5.1 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.

5.2 Kies- und Schotteroberflächen

Bei der Neugestaltung von Freiflächen sind Kies-, Schotter- und ähnliche Materialschüttungen ggf. in Kombination mit darunterliegenden wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien hierfür unzulässig. Teichfolien sind nur mit der Anlage von dauerhaft wassergefüllten Gartenteichen zulässig.

5.3 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Dächer von Garagen und Carports und Dächer von Gebäuden mit einer Dachneigung <10° sind mit Ausnahme von Aufstellflächen für technische Anlagen oder Dachterrassen fachgerecht extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Der Substrataufbau soll mindestens 7 cm betragen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumarten zu bepflanzen.

5.4 Artenschutz

5.4.1 Gehölzrückschnitte und -beseitigungen

Die Rodung von Gehölzen darf nur zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar erfolgen. Die Rodung umfasst ausdrücklich auch den Rückschnitt von Ästen und die Beseitigung von Heckenstrukturen.

Bäume und andere Gehölze sind vor der Fällung durch eine geeignete Person auf geschützte Lebensstätten (z.B. Höhlen oder Nester) zu untersuchen. Bei einem positiven Befund sind die weiteren Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde Miltenberg abzustimmen.

5.4.2 Baufeldfreimachung

Vor Beginn von Abriss- oder Umbauarbeiten sind die betroffenen Gebäudestrukturen durch eine sachkundige Person auf ein mögliches Vorkommen europarechtlich geschützter Tierarten sowie deren Lebensstätten hin zu untersuchen. Bei einem Positivbefund sind die weiteren Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde Miltenberg abzustimmen.

Baufelder sind zwei Wochen vor Baubeginn auf eine Höhe von 10 cm zu mulchen, um die Verwirklichung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden.

Teil B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO)

1. Dachgestaltung

- 1.1 Es sind alle Dachformen zulässig.
Es werden Flachdächer und Pultdächer mit einer Neigung von 0° bis 10° zugelassen.
Für alle anderen Dachformen wird die Dachneigung von 15° bis 45° festgesetzt.
- 1.2 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 Bauantrag, den die Nachbarn zeitgleich einreichen, können auch abweichende Dachneigungen zugelassen werden.

2. Dachaufbauten

- 2.1 Gauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Es ist nur eine Dachgaubenform je Gebäude zugelassen.
- 2.2 Aus gestalterischen Gründen dürfen oberhalb des Erdgeschosses Dachaufbauten maximal 50% der Gebäudebreite aufweisen. Sie müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zu den Ortsgängen und zum First einhalten.
- 2.3 Aus gestalterischen Gründen dürfen oberhalb des 1. Obergeschosses Dachaufbauten maximal 30% der Gebäudebreite aufweisen. Sie müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zu den Ortsgängen und zum First einhalten.

3. Abstandsflächen

- 3.1 Eine Reduzierung der Abstandsflächentiefe ist dort zulässig, wo sie durch Roteintragung der Maßangabe im Plan festgesetzt ist (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO).
Im Übrigen gelten die Abstandsflächenregelungen des § Art. 6 BayBO.
- 3.2 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 3,0 m überschritten wird, ohne dass eine Abstandsfläche erforderlich wird. Die maximal zulässige Wandhöhe zur öffentlichen Verkehrsfläche/ Einfahrtbereich ist 3,0m.

4. Einfriedungen

Zu öffentlichen Verkehrsflächen wird die maximale Einfriedungshöhe mit 1,25 m und zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen mit 2,0 m festgesetzt.
Bergseitig dürfen die Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche in Form von Stützmauern in einer Höhe bis max. 1,0 m errichtet werden.
Die ggf. oberhalb der Stützmauer erforderliche Absturzsicherung darf nicht als geschlossene Mauer errichtet werden.

Teil C Hinweise

1. **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 Unter-

nehmer 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.

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. Im Falle organoleptischer Auffälligkeiten sind die Kreisverwaltungsbehörde und das Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zu verständigen.

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. Bodenschutz und Abfallrecht

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. wiederzuverwerten. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 6 - 8 BBodSchV, ErsatzbaustoffV sowie DepV) maßgeblich und die Annahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen.

4. Oberflächenwasser/Schichtenwasser

Aufgrund der Hanglage des Planungsgebietes ist insbesondere bei Starkniederschlägen mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen.

Deshalb sind gegen das eventuell stellen- und zeitweise zu erwartende Schichtwasser beim Bauvorhaben entsprechende Vorkehrungen zu treffen und die anfallenden Wässer gesondert abzuleiten.

Des Weiteren wird empfohlen, das Gebäude bis mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

5. Freiflächengestaltungsplan

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

In diesem ist die Ausführung von Stützmauern sowie die Geländegestaltung an den Grundstücksgrenzen im Lageplan sowie im Schnitt darzustellen.

6. Hangrutschgefahr

Werden im Hang größere und wesentliche Eingriffe wie z.B. Anschnitte hinter dem Gebäude oder Absperrungen von ggf. schichtwasserführenden Schichten 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.

7. Regenwasser

Bei der Errichtung von Neubauten wird empfohlen, das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in einer Zisterne zu sammeln. Das Fassungsvermögen der Zisternen sollte mindestens 50 l/m² Dachfläche betragen.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Bepflanzung der Grundstücke wird die Verwendung von Gehölzen gemäß Vorschlagslisten 1 und 2 empfohlen.

Pflanzenvorschlagslisten: (Beispiele für heimische, standortgerechte Laubgehölze, Listen nicht abschließend)

Tabelle 1 (Bäume):

Heimische Laubbäume Hochstamm, 2 x verschult, Stammumfang: 12 – 14 cm

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus silvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Holzbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Salix fragilis	Bruchweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus minor	Feldulme

Tabelle 2 (Sträucher) 2 x verschult, 60 – 80 cm

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name
Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus chatartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Heckenrose
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix caprea	Salweide

Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

9. Sonstiges

Die textlichen Änderungen zum Bebauungsplan „Ober der Bergstraße“ ersetzen alle bisherigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Ober der Bergstraße“ inkl. aller zwischenzeitlichen Änderungen vollständig.

Planzeichnung und Planzeichenerklärung des Bebauungsplans gelten vollständig weiter.

Teil D 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 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),

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 §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254).

Verfahrensvermerke

Die Änderung des Bebauungsplans „Ober der Bergstraße“ ist durch Beschluss des Marktgemeinderates vom 30.01.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt und am __.__.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung in der Fassung vom 01.10.2025 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB in der Zeit vom 13.10.2025 bis einschließlich 14.11.2025 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB über die 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 der 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