



Markt Sulzbach a. Main

**Änderung des Bebauungsplans
„Ober der Bergstraße“**

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

ENTWURF

Planverfasser:

Datum: 01. Oktober 2025



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

Gliederung

- 1. Anlass**
- 2. Verfahren**
- 3. Übergeordnete Planungen/ Planungsrechtliche Situation**
 - 3.1 Flächennutzungsplan
 - 3.2 Bebauungspläne
 - 3.3 Schutzgebiete Naturschutz- und Wasserecht, Denkmalschutz
- 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 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 7.6 Hinweise

1. Anlass

Die Erfassung des Bebauungsplans „Ober der Bergstraße“ stammt aus dem Jahr 1974. Bis 1998 wurde der Bebauungsplan mehrfach in Teilbereichen der Planzeichnung sowie in den textlichen Festsetzungen geändert.

Insbesondere die strenge Regelung zur Dachform und Dachneigung sowie die Festsetzung zur baulichen Höhe erschweren das Bauen wesentlich oder erfordern jedes Mal eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Im Bebauungsplangebiet befinden sich aktuell noch 19 freie, d.h. unbebaute Baugrundstücke. Die einzige hier zulässige Dachform (Satteldach mit einer Dachneigung von 28° bis 38°) entspricht sehr oft nicht mehr dem Wunsch der Bauherren. Gewünscht werden häufig andere Dachformen und -neigungen.

Im Zuge einer Bauvoranfrage für ein noch unbebautes Grundstück wurden vom Bauherrn Befreiungen hinsichtlich einer abweichenden Dachform und Dachneigung erfragt. Das Landratsamt Miltenberg hat in ähnlichen Fällen bereits mehrfach erklärt, dass solche Befreiungen nicht erteilt werden können, da die Grundzüge der Planung berührt seien. Notwendig für die Verwirklichung der geplanten Dachform und der abweichenden Dachneigung ist somit eine Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Im Bebauungsplan wurden zudem in der Vergangenheit Befreiungen (Walmdach anstatt Satteldach) ausgesprochen. In überschaubarer Nähe wurde bereits ein Flachdachhaus realisiert.

Die Änderungen sollen den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans betreffen. Neben den gewünschten Änderungen der Dachform und -neigung sollen die Festsetzungen des aus dem Jahr 1974 stammenden Bebauungsplans überprüft und bei Erfordernis an die aktuellen Rechtsvorschriften angepasst werden.

Im Bebauungsplan sollen damit großzügigere Regelungen getroffen und damit das Bauen entsprechend den heutigen Anforderungen leichter gemacht werden, auch um Anreize zur Bebauung der unbebauten, aber erschlossenen Grundstücke zu schaffen. Eine Veränderung der zulässigen Überbauungsdichte erfolgt damit nicht.

Aus diesen Gründen hat der Gemeinderat am 31.01.2025 die Änderung des Bebauungsplans „Ober der Bergstraße“ auf der Ebene der textlichen Festsetzungen beschlossen. Planzeichenerklärung und Planzeichnung bleiben von der Änderung unberührt.

2. Verfahren

Für das Areal soll eine Bebauungsplanänderung aufgestellt werden. Es werden nur Änderungen an den textlichen Festsetzungen vorgenommen. Dies soll eine Erweiterung der Möglichkeiten zur Bebauung der verbleibenden Grundstücke ohne Veränderung der Größe der bestehenden Baufelder bewirken. Die Änderung dient daher der Innenentwicklung. Neben der flexibleren Festlegung der textlichen Festsetzungen wird zur Beurteilung, ob das beschleunigte Verfahren angewendet werden darf, auch die Gesamtgröße herangezogen.

Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt ca. 90.536 m². Auf das Allgemeine Wohngebiet entfallen nach Abzug der Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen 76.578 m².

Unter Zugrundelegung einer GRZ von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete beträgt die überbaubare Fläche ca. 30.631 m².

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 m². Somit wird eine Einzelprüfung erforderlich.

Vorprüfung

Die in der Anlage 2 BauGB genannten Kriterien sind überwiegend nicht betroffen, da es

sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplans für ein Wohngebiet (Festsetzung WA) handelt und keine Neuaufstellung. Gleichzeitig wird die Art der baulichen Nutzung sowie die zulässige bauliche Dichte beibehalten.

Im Einzelnen:

Das Gebiet ist überwiegend bebaut. Bezüglich der bereits bebauten Grundstücke kann festgestellt werden, dass durch die Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans keine (erheblichen) Umweltauswirkungen ausgelöst werden.

19 Grundstücke sind unbebaut, dies entspricht einer Grundstücksfläche von 16.638 m² und einer theoretisch überbaubaren Fläche von 6.655 m².

Veränderungsbedarf besteht vor allem bezüglich der Dachformen und zur besseren Nachvollziehbarkeit der Festsetzung der baulichen Höhe. Außerdem erfolgt eine Anpassung an die aktuellen Rechtsvorgaben.

Mit der Änderung soll für die noch ungenutzten Grundstücke eine Erleichterung geschaffen werden, um 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, die Erweiterung der möglichen Dachformen noch die Aktualisierung des Abstandsflächenrechts stellen eine erhebliche Umweltauswirkung dar.

Gleichzeitig kann durch die Möglichkeit zum Verschieben des Baufeldes in Richtung Straße der Eingriff in den Hang verringert bzw. eine bessere Anpassung an die bestehende Topografie sowie die Berücksichtigung von Gehölzinseln erreicht werden.

Es werden Festsetzungen zur Versickerung des Regenwassers im Bereich der Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen sowie zur Vermeidung von Schottergärten getroffen. Die Errichtung von Zisternen wird empfohlen. Eine Festsetzung erfolgt nicht, da nur ein Teil der Grundstückseigentümer davon betroffen wäre und damit der Gleichbehandlungsgrundsatz nicht erfüllt ist. Ebenso wird empfohlen, zur Begrünung der Grundstücke heimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, werden Festsetzungen getroffen, wie bei Gehölzrückschnitten bzw. -rodungen und bei der Baufeldfreimachung zu verfahren ist. Zum Schutz vor Verkehrslärm entlang der Kr MIL 30 werden Festsetzungen aufgenommen. Dadurch werden gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt.

Dies bedeutet insgesamt eine Aufwertung im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan.

Die Zeichnerischen Festsetzungen bleiben unverändert. Daher werden auf den Grundstücken keine zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten über die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen hinaus geschaffen.

Mit dieser Änderung des Bebauungsplans werden somit keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgelöst. Trotz der Planänderungen werden die nachbarlichen Abhängigkeiten beachtet.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nur zulässig, wenn nach überschlägiger Prüfung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen. Beteiligt wurden die Regierung von Unterfranken und der Regionale Planungsverband. Hier wurden keine Einwände zur Anwendung des Verfahrens nach 13a BauGB vorgebracht. Weiterhin wurden die betroffenen Sachgebiete des LRA Miltenberg beteiligt, mit dem Ergebnis, dass das Verfahren nach § 13a BauGB grundsätzlich anwendbar ist. Die in der Stellungnahme vorgebrachten Anmerkungen wurden, sofern sie die vorliegende Planung konkret betrafen, berücksichtigt. Da es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans handelt, wurde die auf die Beteiligung weiterer Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB verzichtet.

Die Änderung des Bebauungsplans wird demnach nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB kann damit auf eine Umweltprüfung verzichtet werden. Bei Anwendung dieses Verfahrens gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als

vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist damit entbehrlich.

3. Übergeordnete Planungen/ Planungsrechtliche Situation

3.1 Flächennutzungsplan

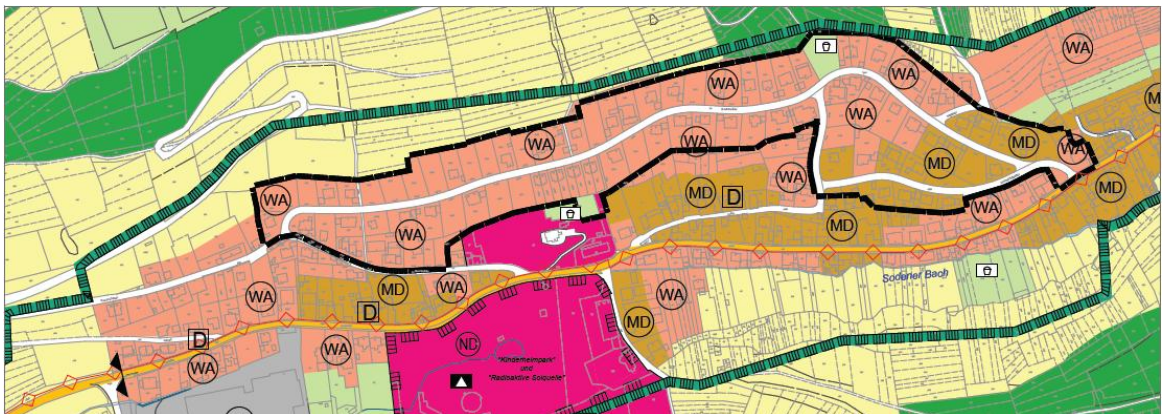
digitalisierte Fassung des Flächennutzungsplans vom 18.06.2010, Änderungsfassung vom 26.11.2020

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist das gesamte Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. An dieser Festsetzung wird in Rahmen der Bebauungsplanänderung festgehalten.

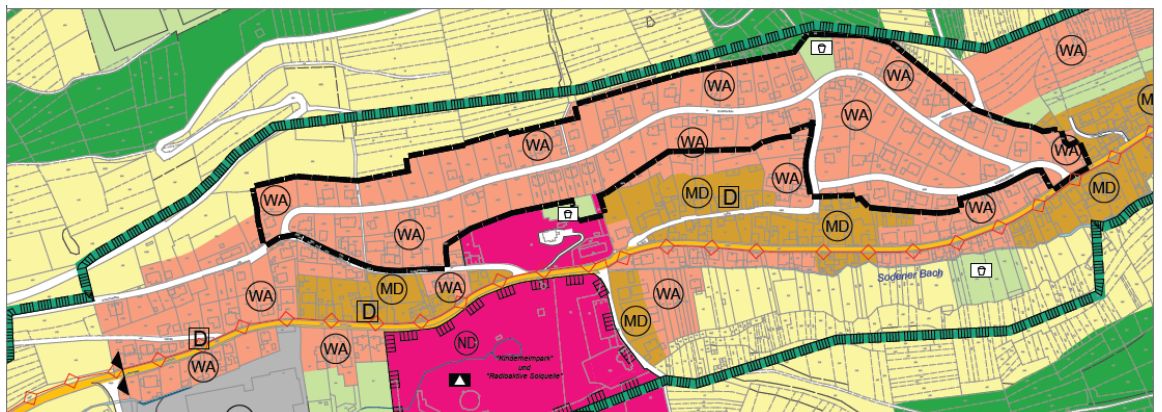
Im Flächennutzungsplan sind die Flächen im Geltungsbereich der Änderung als Allgemeines Wohngebiet (WA) und als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Die Festsetzung im Bebauungsplan widerspricht damit der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Da die Bebauungsplanänderung im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, wird der Flächennutzungsplan entsprechend im Rahmen einer Berichtigung an die Inhalte des Bebauungsplans angepasst.



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

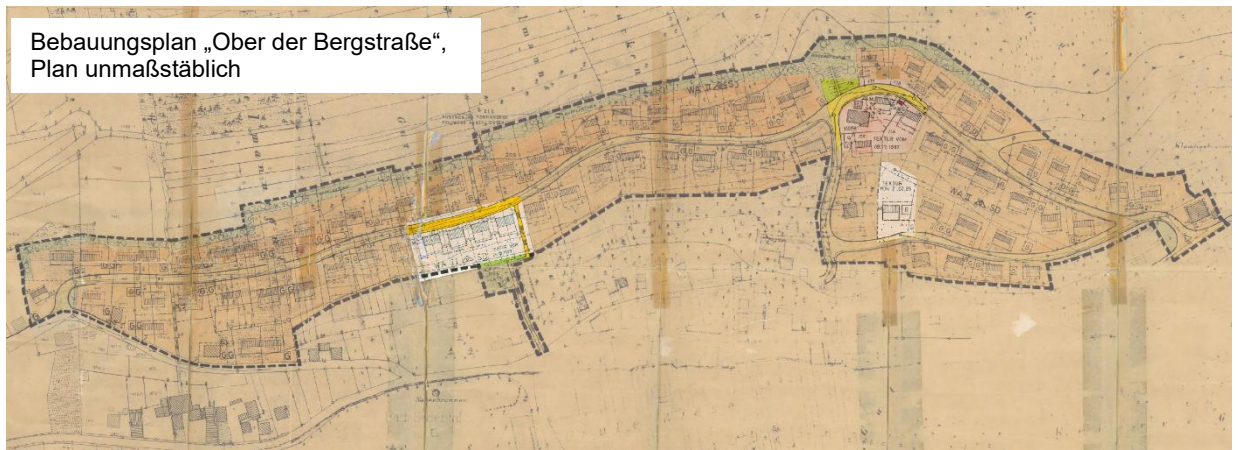


Ausschnitt aus dem berichtigten Flächennutzungsplan, Plan unmaßstäblich, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

3.2 Bebauungspläne

Der Bebauungsplan „Ober der Bergstraße“ wurde am 15.11.1974 rechtskräftig. Seitdem wurde er mehrfach geändert. Die letzte Änderung stammt vom 27.02.1992. Die Änderungen bezogen sich auf Anpassungen der textlichen Festsetzungen (21.07.1977, 07.08.1980, 29.09.1983, 27.02.1992) sowie der Planzeichnung (21.02.1985, 09.07.1987, 26.10.1989).

Die im Rahmen dieses Verfahrens geänderten Festsetzungen werden im Detail unter Nr. 7. Bauplanungs- und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen erläutert.



Der Bebauungsplan überlagert Teilflächen des Bebauungsplans „Gesamtbebauungsplan OT Soden“. Dieser wurde am 03.11.1964 rechtskräftig. Da der Bebauungsplan „Ober der Bergstraße“ später rechtskräftig wurde, gelten hier die Festsetzungen dieses Bebauungsplans.

3.3 Schutzgebiete Naturschutz- und Wasserecht, Denkmalschutz

3.3.1 Naturschutz

Das Plangebiet liegt im Bereich des Naturparks Spessart.

Nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebiets (LSG innerhalb des Naturparks Spessart (ehemals Schutzzone)).

Im Plangebiet und an das Plangebiet angrenzend befinden sich Flächen, die als Biotop kartiert wurden (Kartierung 1985).

Die Biotope sind als Flächen „mit möglicherweise geschützten Arten“ kartiert.

- Biotop Nr. 6021-0015, Teilflächen Nr. 004 und 005, Wiesenbrachen und Gehölze O „Sulzberg“, Hauptbiotoptyp Magere Altgrasbestände und Grünlandbrache (70 %), Schutz Par.39 Art.16: Ja, Schutzkategorie Par.30 Art.23: C
- Biotop Nr. 6021-0014, Teilflächen Nr. 001 und 002, „(Obst-)wiesen und Gebüsch S "Hahle", Hauptbiotoptyp Streuobstbestand (35 %), Anteil potentieller Schutz Par.30 Art.23: 45%, Schutz Par.39 Art.16: Ja, Schutzkategorie Par.30 Art.23: C

Teilflächen der als Biotop kartierten Flächen sind bereits bebaut (siehe Abbildung).



Auszug aus dem Bayernatlas mit Darstellung der Biotopkartierung

3.3.2 Wasserrecht

Südlich der Sodentalstraße verläuft der Sodener Bach, ein Gewässer III. Ordnung mit Anlagengenehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG. Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans berühren den 60m-Bereich, innerhalb dessen alle Anlagen genehmigungspflichtig sind, nicht.

Mit Datum vom 06.03.2024 wurde im Rahmen des Integralen Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzepts für Sulzbach a. Main, OT Soden der SIK GmbH + Co.KG das HQ 100 (Hochwassergefährdete Fläche bei einem 100-jährigen Hochwasser) ermittelt. Das Plangebiet ist demnach nicht überschwemmungsgefährdet.

Das Gebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

3.3.3 Denkmalschutz

Baudenkmale und Bodendenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht kartiert.

4. Immissionsschutz

4.1 Verkehrslärm

4.1.1 Ausgangslage

Ermittlung der Lärmpegel nach DIN 18005:

Die Verkehrszählung 2024 (Quelle BAYSIS) ergab für die Sodentalstraße (KR MIL 30) folgende Verkehrsbelastung:

DTV* Kfz gesamt: 1.726

Anteil LKW: 41, der LKW-Anteil beträgt damit knapp 2,5%.

Anteil PKW: 1.685.

* DTV = durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke

Überschlägig ergibt sich daraus bei einer Geschwindigkeit von 50 km/h an den schallzugewandten Fassadenseiten ein Immissionspegel von

Abstand zur Straßenachse	tags dB(A)	nachts dB(A)
13 m (Sodentalstraße 75)	62,2	51,2
40 - 55 m (Dr. Gerhard-Rüdiger-Straße 2a bis 8)	56 – 53,7	45 – 42,7
45 m (Dr. Karl-Reus-Straße 75)	55,2	44,1

(Ermittlung mit dB-Rechner der städtebaulichen Lärmfibel Online des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg: https://www.staedtebauliche-laermfibel.de/rechner/lang_dtv.html).

Schalltechnische Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005-1

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

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden an der lärmzugewandten Fassadenseite wie folgt überschritten:

Sodentalstraße 75	tags ca. 7,5 dB(A)	nachts ca. 6,2 dB (A)
Dr. G.-Rüdiger-Straße 2a - 8:	tags max. 1 dB(A)	nachts ca. 0 dB (A)
Dr. Karl-Reus-Straße 75	tags ca. 0,2 dB(A)	nachts ca. 0 dB (A)

4.1.2 Bewertung

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage des Sulzbacher Ortsteils Soden. Die Grundstücke sind bis auf wenige Grundstücke vollständig bebaut. 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 des im Zusammenhang bebauten Ortsteils 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.

4.1.3 Nachweis für die Gebäude

Die Lärmpegel liegen an der lärmzugewandten Fassadenseiten tagsüber zwischen 62,2 dB(A) bzw. 53,7 dB(A) und nachts zwischen 51,2 dB(A) bzw. 42,7 dB(A).

Dies entspricht für die Sodentalstraße 75 einer Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes tags um ca. 7,5 dB(A) und nachts um ca. 6,2 dB(A). Eine Abweichung von über 5 dB(A) gilt als deutliche Überschreitung des Orientierungswertes, die Maßnahmen zur Minderung erfordert.

Das bestehende Gebäude Sodentalstraße 75 mit einem Abstand von ca. 13 m zur Straßenachse liegt nach DIN 4109 im Lärmpegelbereich III.

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 Be-messung 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:

Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen entspricht die Fenster-Schallschutzklasse nach VDI 2719 dem Wert des Lärmpegelbereiches minus 1 (z. B. Lärmpegelbereich III → Fenster-Schallschutzklasse 2).

Vorbehaltlich des objektbezogenen Schallschutznachweises gegen Außenlärm erfüllen i.d.R. bis zum Lärmpegelbereich III Außenbauteile von Wohnungen, die den Anforderungen des Gebäude-Energie-Gesetzes (GEG) genügen, auch die Anforderungen an die Schalldämmung. Fenster besitzen hierbei gemäß VDI 2719 mindestens die Schallschutzklasse 2.

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 Tages- und Nachtzeitraum im betroffenen Gebiet wird empfohlen, Ruheräume (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer) zur schallabgewandten Gebäudeseite zu orientieren, da sich bereits dadurch eine Minderung des Schallpegels um mindestens 5,0 dB(A) einstellt.

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.

4.1.4 Festsetzungen im Bebauungsplan

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind die Ruheräume (z. B. Schlaf und Kinderzimmer) auf dem Grundstück Sodentalstraße 75 auf die der Straße 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.

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

5. Verkehrliche Erschließung

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

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

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

Im Plangebiet überwiegt die Wohnnutzung mit wenigen nichtstörenden gewerblichen Nutzungen. In der Nachbarschaft außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans besteht eine Pension.

Alt:

Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet. Fremdenpensionen und Erholungsstätten sind zugelassen. Weitere Festsetzungen wurden nicht getroffen.

Neu:

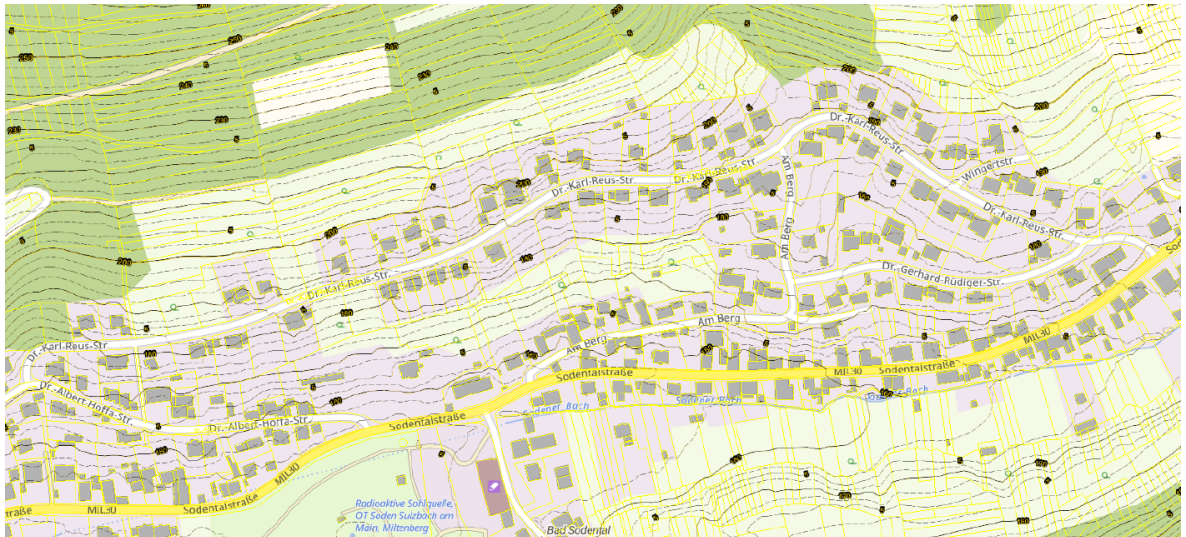
Das Allgemeine Wohngebiet wird beibehalten. Zugelassen werden Wohngebäude sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zusätzlich können Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zugelassen werden.

Ein Beibehalt der bestehenden Nutzungen sowie der im Urplan zulässigen Nutzungen ist damit sichergestellt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Gelände befindet sich in Hanglage. Die Grundstücke sind stark geneigt, teilweise zwischen 35% und 45% – siehe Auszug Höhenkarte und Bestandsfotos. Daher werden die Festsetzungen zur baulichen Höhe differenziert.



Auszug Höhenlinienkarte Plangebiet, Abstand Höhenlinien 2,5m (Quelle: Bayernatlas)



Dr.-Karl-Reus-Straße, Bergseite
Quelle: Google Maps, StreetView 2023

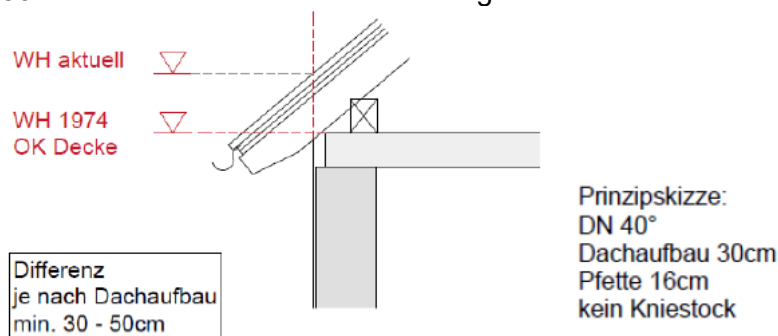


Dr.-Karl-Reus-Straße, Talseite

Im Bestand zeigt sich, dass die Gebäude auf der Bergseite als zweigeschossige Gebäude mit Dach erbaut wurden. Auf der Talseite treten die Gebäude zur Straße als eingeschossige Gebäude plus Dach zu Tage. Dabei wurden die Gebäude meist mit dem Erdgeschoss auf Straßenniveau oder sogar darunterliegend (z.B. Dr. Karl- Reus-Str. 22-26) errichtet.

Bisher war die Höhe baulicher Anlagen über die Anzahl der Vollgeschosse sowie eine maximale Wandhöhe von 5,6 m talseits und 2,8 m bergseits über Gelände festgesetzt. In Teilbereichen, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans bereits bebaut waren, wurden keine Festsetzungen getroffen (Darstellung als „vorhandene Wohngebäude“).

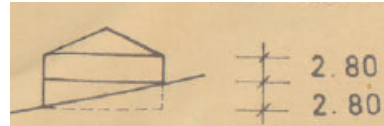
Bei Aufstellung des Bebauungsplans galten zur Ermittlung der Wandhöhe (WH) bzw. Traufhöhe (TH) nach BayBO 1974 andere Rahmenbedingungen (siehe Skizze). Je nach Dachaufbau ergibt sich bei der heutigen Betrachtung daraus eine zusätzliche Höhe von etwa 30 bis 50 cm. Dies fließt bei der Festsetzung der Wandhöhe ein.



7.2.1 Zahl der Vollgeschosse

Alt:

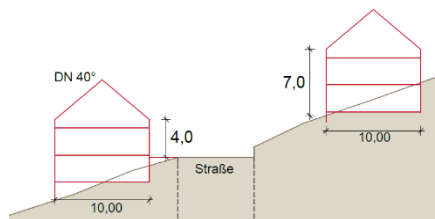
2 Vollgeschosse als Höchstmaß,
Bebauung mit Haustypen U+E
WH talseits 5,60 m, WH bergseits 2,80 m



Neu:

Die Zahl der Vollgeschosse wird aufgegeben und stattdessen wie folgt als Wandhöhe (WH) festgesetzt:

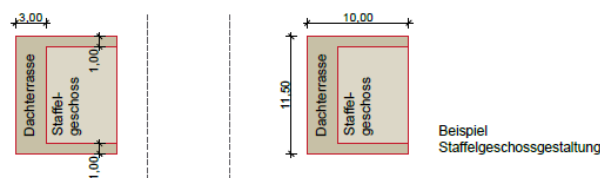
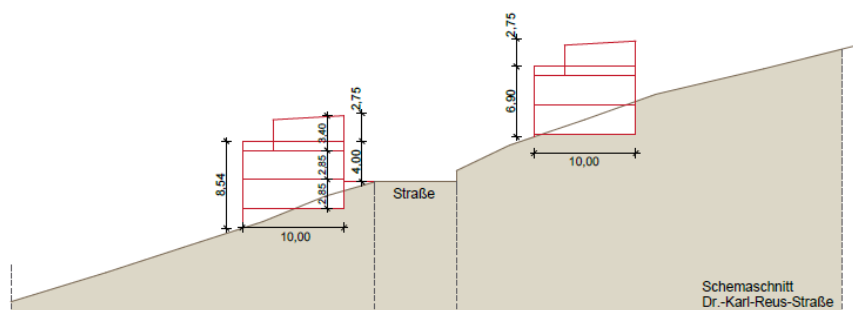
- bei von der Straße abfallendem Gelände mit max. 4,00 m bergseits mit Bezugspunkt Oberkante Gehweg/Straße und
- bei von der Straße ansteigendem Gelände mit max. 7,00 m talseits mit Bezugspunkt natürliches Gelände.



Die Festsetzung einer Wandhöhe ist vor allem bei geneigtem Gelände die geeignetere Methode, um bauliche Höhe auf dem Grundstück eindeutig und vergleichbar zu bestimmen.

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

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Flach- oder Pultdächern wird die Errichtung eines Staffelgeschosses zugelassen. Dafür darf die zulässige Wandhöhe um bis zu 2,75 m überschritten werden (als Gesamt-Gebäudehöhe). Voraussetzung für die Errichtung von Staffelgeschossen ist das dreiseitige Zurückrücken um mindestens 1,0 m hinter die Fassade des darunterliegenden Geschosses (siehe Schemaskizze).



Damit soll bei Gebäuden mit Flach- oder Pultdach die Möglichkeit eröffnet werden, etwa die gleichen Wohnflächen zu erhalten, wie bei geneigten Dächern.

7.2.2 Garagenhöhe

Alt:

Bei talseitigen Garagen wird die max. TH (Traufhöhe) an der Straße auf 2,75 m festgesetzt (OK Bordstein in Garageneinfahrtmitte). An der der Straße abgewandten Seite richtet sich die Höhe nach den Geländeverhältnissen.

Neu:

Wandhöhen für Garagen werden nicht festgesetzt. Es erfolgt die Regelung gemäß den Abstandsflächenregelung der BayBO bzw. die Anpassung für Garagen auf abfallenden Grundstücken (siehe Begründung Nr. 7.5.3 Abstandsflächen).

7.2.3 Grundflächenzahl

Alt:

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

Neu:

Die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt, um eine einheitliche Bezugsgröße und Bebauungsdichte im ländlichen Raum festzulegen.

7.3 Bauweise und überbaubare Flächen

7.3.1 Bauweise

Alt:

Eine Bauweise wurde nicht festgesetzt.

Neu:

Die offene Bauweise wird festgesetzt, da der bestehende Charakter einer lockeren Bebauung unter Berücksichtigung seitlicher Grenzabstände beibehalten werden soll.

7.3.2 Überbaubare Fläche

Alt:

Abstand der talseitigen Wohngebäude zur Straße: Die Abstände zur Straße können so verringert werden, dass ein Mindestabstand von 3,0 m eingehalten wird

Garagen:

- sind innerhalb der gekennzeichneten Flächen, ins Wohnhaus integriert oder mit Zustimmung der Nachbarn auch an anderer Stelle an der Grundstücksgrenze errichtet werden, wenn der Nachbar diese an gleicher Stelle errichtet und in Form und Gestaltung an die bestehende Garage anpasst.
- Der Stauraum vor Garagen sollte in der Regel 5,0 m nicht unterschreiten.

Neu:

Verkehrsfreie Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m³ sowie Stellplätze, Zufahrten und Wege sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig – um auf den großen Grundstücken die Errichtung von Nebengebäuden, wie Gerätehäuschen oder Mülleinhäusen etc. zu ermöglichen.

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

Außerdem wird für die Nordseite, d.h. Bergseite eine vergleichbare Formulierung aufgenommen: 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, d.h. die durch Hauptnutzungen überbaubaren Flächen bleiben gleich.

Zielsetzung ist hier, dass die Bebauung bestmöglich an die Topografie angepasst werden kann, um erforderliche Geländebewegungen zu reduzieren.

Die Festsetzung zu den Garagen wird übernommen und nur in der Formulierung angepasst. Dies ist erforderlich, um eine flexiblere Anordnung auf dem Grundstück beizubehalten (v.a. zum Umgang mit der Hanglage/Topografie).

Die Formulierung zur Freihaltung eines 5,0 m tiefen Stauraums vor Garagen wird gestrichen. Wieder aufgrund der bestehenden Hanglage wird von dieser Vorgabe bereits im Bestand bei ca. 60% der Garagen abgewichen. Die Tiefe des Stauraums wird nicht festgesetzt, stattdessen gelten die Vorgaben der GaStellV.

7.3.3 Einzel- oder Doppelhaus

Alt:

Wenn es die Grundstücksbreite hergibt, ist bei geplanten Doppelhäusern auch Einzelbebauung zulässig, sofern der Nachbar ebenso bauen kann.

Neu:

Die Regelung wird aufgegeben. Die Grundstücke sind alle breit genug für eine Einzelhausbebauung. Durch Festsetzungen sind die Abstandsflächen geregelt und dass die offene Bauweise umzusetzen ist. Wenn bereits an die Grundstücksgrenze gebaut wurde, ist dies auch für den Zweitbauenden zulässig.

Laut BauNVO § 22 (Bauweise) werden in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Errichtung von Doppelhäusern bleibt damit möglich. Im Plangebiet wurden die als Doppelhäuser geplanten Gebäude (bis auf Dr. Karl-Reus-Straße 22 bis 26 und ein weiteres - nachträglich geteiltes - Grundstück) sämtlich als freistehende Gebäude entwickelt.

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

Alt:

Zeichnerische Regelung durch Darstellung von Flächen zum Anpflanzen und zum Pflanzen von Bäumen.

Neu:

Die zeichnerische Festsetzung sowie die Planzeichenerklärung bleiben unberührt.

Neu:

7.4.1 Regelungen zum Niederschlagswasser

Zur Reduzierung des Regenwasserabflusses vom Grundstück wird festgesetzt, 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.

7.4.2 Schotter- und Kiesflächen

Zur Verbesserung der Versickerung und des Kleinklimas sowie des Angebots an Blühpflanzen werden Schotter- und Kiesflächen mit darunterliegenden Folien verboten.

7.4.3 Durch die Zulässigkeit von Flachdächern und flachgeneigten Dächern eröffnet sich die Möglichkeit zur Umsetzung von Gründächern. Eine Dachbegrünung dient der Regenwasserrückhaltung und Kanalentlastung, Verbesserung des Kleinklimas durch Verdunstung und bewirkt außerdem die Verbesserung des sommerlichen Wärmeschutzes. Dies sind Themen, die zunehmend wichtig werden.

7.4.4 Artenschutz

Aktuell sind 19 Grundstücke im Geltungsbereich noch unbebaut. Konkrete Planungen liegen nur für eines dieser Grundstück vor. Für die weiteren Grundstücke ist nicht absehbar, wann eine Bebauung erfolgt.

Durch Vorliegen des rechtskräftigen Bebauungsplans besteht auf den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans Baurecht. Die Größe der Baufelder bleibt unverändert. Die Bebauungsplanänderung erfolgt nur auf Ebene der textlichen Festsetzungen.

Um Verbotstatbestände bzw. um Konflikte mit dem §44 Abs.1 BNatSchG (§ 44 Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu vermeiden und auszugleichen, werden folgende verbindliche allgemeine Vermeidungsmaßnahmen benannt:

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 der 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.

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 ab-zustimmen.

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

7.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7.5.1 Dachgestaltung

Alt:

Dächer Hauptgebäude: Satteldächer, DN 28° bis 38°

Firstlinie nach Planzeichnung

Pfannenziegel engobiert

Neu:

Zukünftig werden alle Dachformen zugelassen.

Für Flachdächer und Pultdächer wird eine Neigung von 0° bis 10° zugelassen. Für alle anderen Dachformen wird die Dachneigung von 15° bis 45° festgesetzt.

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 Bauantrag, den die zukünftigen Nachbarn untereinander abgestimmt haben, können auch abweichende Dachneigungen zugelassen werden.

Die Festsetzung der Firstlinie bleibt wie in der Planzeichenerklärung enthalten, bestehen. Diese Festsetzung greift bei Sattel- und Walmdächern und dient dem Einfügen in die Hangsituation.

Auf die Festsetzung zur Art der Dachdeckung wird verzichtet.

7.5.2 Dachaufbauten

Alt: keine Anforderungen

Neu:

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

Damit die dritte Dachgeschossebene nicht wie ein drittes Vollgeschoss wirkt, dürfen aus gestalterischen Gründen oberhalb des 1. Obergeschosses Dachaufbauten maximal 30% der Gebäudebreite aufweisen. Des Weiteren müssen Dachaufbauten einen Mindestabstand von 1,0 m zu den Ortsgängen und zum First einhalten.

Sofern nur eingeschossig mit Dach gebaut wird, erhöht sich die zulässige Breite von Dachaufbauten auf 50%.

7.5.3 Abstandsflächen

Alt:

Die Abstandsregelung erfolgt nach der BayBO, sofern im Bebauungsplan nichts anderes festgelegt ist.

Garagen: Bei bergseitigen Garagen gilt Art. 7 Abs. 5 BayBO.

Bei talseitigen Garagen wird die max. Traufhöhe (TH) an der Straße auf 2,75 m festgesetzt (OK Bordstein in Garageneinfahrtsmitte). An der der Straße abgewandten Seite richtet sich die Höhe nach den Geländeverhältnissen.

Neu:

Es gelten die Abstandsflächenregelungen des § Art. 6 BayBO.

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. Durch diese Regelung wird die in Teilgebieten starke Hangneigung berücksichtigt.

7.5.4 Einfriedungen

Alt:

max. 1,00 m, PVC- beschichteter grüner Maschendrahtzaun mit Heckenbepflanzung, Sockel unzulässig, Leistenstein zulässig.

Neu:

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 von 1,0 m errichtet werden. Die ggf. oberhalb der Stützmauer erforderliche Absturzsicherung darf nicht als geschlossene Mauer errichtet werden.

7.6 Hinweise

In den Bebauungsplan werden Hinweise zum Umgang mit Bodendenkmalfunden, mit belastetem Bodenaushub, zum Bodenschutz und Abfallrecht sowie Empfehlungen zur Errichtung von Zisternen und Pflanzenvorschlagslisten für die Grundstücksbegrünung aufgenommen.

Aufgrund der ausgeprägten Hanglage werden Hinweise zum Umgang mit Oberflächenwasser sowie Schichtenwasser, zur Hangrutschgefahr und zur Erfordernis der Einreichung eines Freiflächengestaltungsplans mit Darstellung der Geländegestaltung aufgenommen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die textlichen Änderungen zum Bebauungsplan „Ober der Bergstraße“ alle bisherigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplan „Ober der Bergstraße“ vollständig ersetzen.

Planzeichnung und Planzeichenerklärung des Bebauungsplans gelten vollständig weiter.

Aschaffenburg, den __.__.2025

Sulzbach a. Main, den __.__.2025

Entwurfsverfasser

Auftraggeber



Planer FM
Fache Matthiesen GbR

Der 1. Bürgermeister des
Marktes Sulzbach a. Main