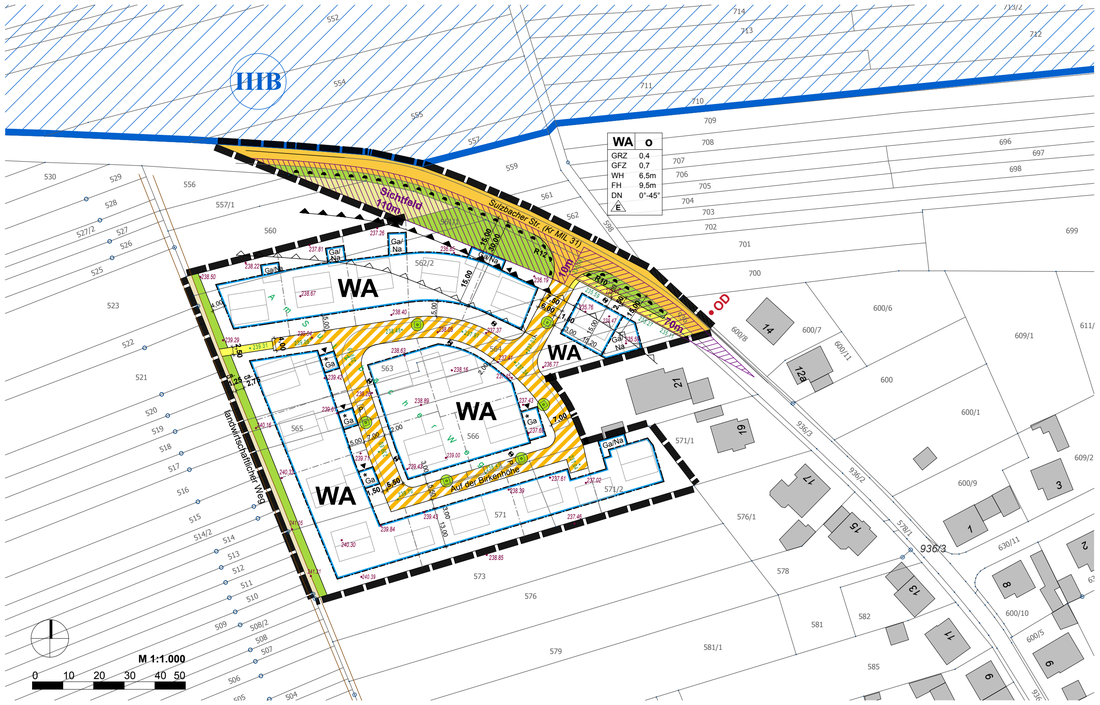


Rechtsgrundlagen

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach
§ 9 des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes und weiterer Rechtsvorschriften vorn 12. Juli 2017 (GVBl. Nr. 12/2017) und
der **(Planzeichenverordnung - PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

WA **Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)

Von den Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen.
Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sind unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden von den Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nur sonstige nicht störende Gewerbebetriebe wie z.B. Internetdienste zugelassen. Alle anderen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

WH Die Wandhöhe wird mit maximal 6,50 m festgesetzt.

Die Wandhöhe der mit einem Stern (*) gekennzeichneten Garagen wird auf 3,25 m beschränkt.

FH Die Firsthöhe wird mit maximal 9,50 m festgesetzt.

Bezugspunkt
Der Bezugspunkt für die festgesetzte Wand- und Firsthöhe ist Oberkante Straße. Er ist anzusetzen vor der Mittelachse des Gebäudes.

Bei Grundstücken, die auf mehreren Seiten an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, gilt der im Bebauungsplan dargestellte Bezugspunkt.

GRZ **Grundflächenzahl** (§ 19 BauNVO)
Die zulässige GRZ beträgt 0,40.

GFZ **Geschossflächenzahl** (§ 20 BauNVO)
Die zulässige GFZ beträgt 0,70.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

o Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Hausformen (§ 22 BauNVO)
E Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Es sind maximal zwei Wohneinheiten in Wohngebäuden zulässig.

5. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Überörtliche Straßenverkehrsflächen, hier: MIL 31

Innerörtliche Straßenverkehrsflächen, ebengleicher Ausbau, Tempo 30 km/h

P öffentlicher Parkplatz

Landwirtschaftlicher Weg

Gehweg

Freizuhaltende Sichtflächen
Innerhalb von Sichtflächen dürfen sichtbehindernde Anlagen jeglicher Art, wie Einfriedungen, Bewuchs, Aufschüttungen, Stapel usw., eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Entlang der MIL 31 besteht ein Zu- und Abfahrtsverbot gemäß Art. 19 BayStrWG zu oder von privaten Grundstücken.

OD OD-Grenze

Bauverbotszone
Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, hier Bauverbotszone von 15,0 m entlang der MIL 31 gemäß Art. 23 BayStrWG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Baubeschränkungszone
Innerhalb der Baubeschränkungszone hinter der Straßenbegrenzungslinie bedarf es des Einvernehmens mit dem Staatlichen Bauamtes.

6. Öffentliche und private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
Sofern innerhalb der öffentlichen Grünfläche ein Regenrückhaltebecken errichtet werden sollte, darf dieses die Oberkante der Kreisstraße MIL 31 nicht überschreiten und muss mindestens 5,0 m vom Fahrbahnrand abgerückt werden.

6.1 Haus- und Vorgärten
Pro Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.
Die Verwendung von Nadelgehölzen und nicht standortgerechten Ziergehölzen wird auf einen Anteil von max. 15 % beschränkt. Diese dürfen nur in Gebäudenähe verwendet werden.

7. 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)

7.1 Anpflanzen von Bäumen
Die im Plan auf der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzten Bäume sind zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte sind verbindlich. Verschiebungen der Standorte bis maximal 3,0 m sind zulässig. Die Arten und ihre Pflanzqualität richten sich nach Tabelle 1.

Neue Baumstandorte müssen mindestens 6 m² unversiegelte Baumscheibenfläche aufweisen.

Tabelle 1
Die in der Tabelle aufgeführten Pflanzqualitäten sind Mindestangaben.

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Qualität
Feldahorn	Acer campestre	H 3xv mB 16-18
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	H 3xv mB 16-18
Spitzahorn	Acer platanoides	H 3xv mB 16-18
Hainbuche	Carpinus betulus	H 3xv mB 16-18
Holzapfel	Malus silvestris	H 3xv mB 16-18
Vogelkirsche	Prunus avium	H 3xv mB 16-18
Traubeneiche	Quercus petraea	H 3xv mB 16-18
Stieleiche	Quercus robur	H 3xv mB 16-18
Winterlinde	Tilia cordata	H 3xv mB 16-18
Sommerlinde	Tilia platyphyllos	H 3xv mB 16-18
Obstbäume		H 2xv 14-16

7.2 Artenschutz vor/beim Freimachen des Baugebiets
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.v.m. § 44 BNatschG)

Baumfällungen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar zulässig.

Die Baufeldfreimachung (Abschieben des Oberbodens bzw. Entfernen der Vegetation) ist zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar durchzuführen. Die Fläche ist bis zu Beginn der Erschließung bzw. Bebauung als Schwarzbrache zu erhalten.

Alternativ ist vor Beginn der Baufeldräumung eine Brutplatzkontrolle mit Blick auf das Zerstören/Töten auf das Vorkommen von Brutplätzen durchzuführen. Bei diesem Vorgehen ist nur für den Fall eines festgestellten Vorkommens der Baubeginn außerhalb der o.g. Brutzeit zu legen.

Im Zuge der Baufeldräumung ist ein Ersatznistkasten an geeigneter Stelle anzubringen.

7.3 Schutz des Oberbodens
Oberboden ist innerhalb des Baugebietes zu sichern und möglichst wieder zu verwenden. Der Boden ist fachgerecht in Mieten zu lagern (DIN 18915). Bei der Lagerung von mehr als 3 Monaten in der Vegetationszeit ist eine Zwischenbegrünung zum Schutz von unerwünschter Vegetation und Erosion durchzuführen (DIN 18917).

7.4 Beleuchtungsanlagen
Die Beleuchtungsanlagen sind so aufzustellen, dass die Anlockwirkung auf Insekten sowie eine Störung von Tieren im Umfeld vermieden wird. Leuchtkörper und Reflektoren sind so auszurichten, dass der Lichtkegel nicht auf angrenzende Bereiche gerichtet ist.

Im öffentlichen Straßenraum ist nur die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln ohne UV-Anteil zulässig (Natriumdampf-Hochdrucklampen oder Leuchtdioden).

7.5 Versickerung
Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

7.6 Dachmaterialien
Dachflächen, die an den Regenwasserkanal angeschlossen werden, dürfen nicht mit Eindeckungen versehen werden, die eine Lösung von Metallen in das Niederschlagswasser ermöglichen.

8. Flächen für die Landwirtschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

9. Sonstige Planzeichen

Ga/Na Garagen/Nebenanlagen

Vor Garagen ist ein Stauraum von 5,0 m anzuordnen.

▼ Zufahrt zu Garagen
Die mit geschlossenem Pfeil dargestellten Zufahrten zu Garagen sind bindend.

Geländeveränderungen

Zur Terrassierung des Geländes sind an der rückwärtigen Grundstücksgrenze Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m und an der seitlichen Grundstücksgrenze bis 0,50 m zugelassen. Die maximale Höhe der Stützmauer richtet sich nach der Sohle am Fuße des Abhanges und nach dem ursprünglichen Geländeniveau. Der Nachweis über die Erforderlichkeit von Stützmauern und die Einhaltung der Höhe ist im Bauantrag zu führen.

Grenze des Geltungsbereichs

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(Art. 81 Abs. 1 Bay BO)

1. Dachgestaltung
(Art. 81 Abs. 1 Nr.1 BayBO)

Dachneigung
Die Dachneigung wird mit 0° bis 45° festgesetzt.

Die Dächer von Garagen/Nebenanlagen sind als Flachdach oder in der gleichen Dachneigung wie die des Hauptgebäudes auszubilden. Eine Begrünung des Flachdaches wird empfohlen.

Für die mit einem Kreuz gekennzeichneten Garagen sind nur Flachdächer zulässig.

2. Dachaufbauten
Insgesamt darf der Anteil von Gauben, Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln maximal die Hälfte der Fassadenbreite betragen.

2.1 Gauben
Gauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Die maximale Breite einer Gaube beträgt 2,50 m. Insgesamt darf die Breite der Gauben 1/3 der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten.

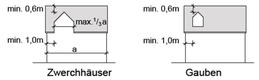
Je Einzelhaus ist nur eine Dachgaubenform zulässig.

2.2 Zwerchhäuser und quergestellte Giebel
Die Breite von Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln darf maximal ein Drittel der Fassadenbreite aufweisen.

2.3 Abstände
Der Abstand der Firsthöhe von Gauben, Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln zur Firsthöhe des Hauptdaches muss mindestens 0,60 m betragen.

Der seitliche Abstand von Gauben, Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln zur Giebelwand muss mindestens 1,00 m betragen.

Systemskizze Dachaufbauten



3. Einfriedungen
Einfriedungen dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche maximal 1,0 m und zur seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze maximal 2,0 m hoch errichtet werden.

Sockelmauern sind nur zur öffentlichen Verkehrsfläche bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.

4. Abstandsflächen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO)
Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 Abs. 1 - 4, Abs. 5 Satz 1, Abs. 6 sowie 8 und 9 BayBO.

III. Hinweise

1. Stellplätze und Garagen
Es ist die jeweils gültige Stellplatzsatzung des Marktes Sulzbach a. Main zu beachten.

2. Bodendenkmäler
Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayr. 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.

3. Kampfmittel
Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist durch eine geeignete Fachfirma das Plangebiet auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern zu untersuchen. Sofern Bombenblindgänger vorgefunden werden, sind diese fachmännisch zu entschärfen und zu entfernen.

4. Oberflächenwasser / Schichtenwasser
Die öffentliche Grünfläche zwischen landwirtschaftlichem Weg und rückwärtiger Grundstücksgrenze dient der Versickerung des auf den landwirtschaftlichen Flächen und dem landwirtschaftlichen Weg anfallenden Oberflächenwassers.

Aufgrund der Hanglage des Planungsgebietes kann dennoch, insbesondere bei Starkniederschlägen, wild abfließendes Oberflächenwasser nicht ausgeschlossen werden.

Um einen oberflächigen Abfluss auf die Privatgrundstücke zu verhindern, wird empfohlen einen entsprechenden Schutz (z.B. Einfriedungen/Mauer) zum Schutz gegen eventuell anfallendes Oberflächenwasser vorzusehen.
Gegen das eventuell stellen- und zeitweise zu erwartende Schichtwasser sind bei den einzelnen Bauvorhaben entsprechende Vorkehrungen zu treffen und das anfallende Wasser gesondert abzuleiten.

5. 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.

6. Stützwände
Für Stützwände über 1,0 Meter wird eine Statik oder eine Systemstatik für das Bauprodukt benötigt.

7. Beeinträchtigungen durch die Landwirtschaft
Auf das Plangebiet können auch in den Nachtstunden von den südlich und westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen einwirken. Forderungen hinsichtlich Schutzmaßnahmen oder Einschränkungen der Tätigkeiten können gegenüber den Landwirten nicht geltend gemacht werden.

8. Dem Bauantrag ist ein **Freiflächenplan** beizufügen.

9. Der Bebauungsplan „Am Sulzbacher Weg“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs alle Festsetzungen des Bebauungsplans „Linsenrain und Gewerbefläche Am Sulzbacher Weg“.

10. Diesem Bebauungsplan liegt die digitale Flurkarte des Vermessungsamtes Aschaffenburg vom Mai 2017 zugrunde.

vorhandene Flurstücksgrenze

geplante Grundstücksgrenze

vorhandene Gebäude

238.16 bestehende Geländehöhen in Metern über NN

239.08 geplante Geländehöhen in Metern über NN

D. Nachrichtliche Übernahmen

IIIB festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet
Zone IIIB

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat des Marktes Sulzbach a. Main hat in seiner Sitzung am 22.10.2015 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Sulzbacher Weg“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung in der Fassung vom 14.12.2017 wurde nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB in der Zeit vom 02.01.2018 bis einschließlich 02.02.2018 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung informiert und im gleichen Zeitraum gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB am Verfahren beteiligt.

Die Gemeinde Sulzbach a. Main hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 15.03.2018 den Bebauungsplan „Am Sulzbacher Weg“ nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Sulzbach a. Main, 21.03.2018 — Peter Maurer, Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:
Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.03.2018 mit dem Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates vom 15.03.2018 identisch ist.

Markt Sulzbach a. Main, 21.03.2018 — Peter Maurer, Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Am Sulzbacher Weg“ wurde am 23.03.2018 gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Markt Sulzbach a. Main, 26.03.2018 — Martin Stock, Erster Bürgermeister

MARKT SULZBACH a m MAIN
ORTSTEIL DORNAU

Bebauungsplan
"Am Sulzbacher Weg"

Datum: 15.03.2018 — M 1:1.000

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