

**Marktgemeinde Sulzbach a. Main**



**Änderung des Bebauungsplans  
„Rain Goldacker“**

**Zeichnerische und textliche Festsetzungen**

Planverfasser:

Stand: 25. April 2024



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

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

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)**

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 und 19 BauNVO)**

**WH** Maximale Wandhöhe in Metern über natürlichem Gelände (§ 18 BauNVO)

**GRZ** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

**GFZ** Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

**I / II** Zahl der Geschosse als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)

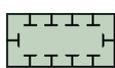
### **3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

 Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

### **4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie Abs. 6 BauGB)**

 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

### **5. Sonstige Planzeichen**

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### **Sonstiges**

 vorhandene Gebäude

 vorhandene Flurstücksgrenzen

1798/6 Flurstücksnummer, hier 1798/6

55 Hausnummer, hier Nr. 55

## **Teil B Textliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)**

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 gelten weiterhin alle Festsetzungen des Bebauungsplans „Rain Goldacker“.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 gelten die nachfolgende Festsetzungen:

### **1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 - 6 BauNVO)

#### **1.1 Allgemeine Wohngebiete**

(§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Es sind nur untergeordnete bauliche Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Allgemeinen Wohngebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Davon ausgenommen sind Garagen und Stellplätze.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO)

#### **2.1 Höhe baulicher Anlagen**

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

##### **2.1.1 Wandhöhen**

Die Wandhöhe wird mit maximal 3,50 m über Oberkante natürliches Gelände festgesetzt.

Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.

##### **2.1.2 Grundflächenzahl**

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

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.

### **3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a und Abs. 6 BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO)

#### **3.1 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

##### **3.1.1 Erhaltung von Bäumen**

Der zu erhaltende Baumbestand ist während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu schützen. Auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraums ist zu achten.

##### **3.2 Regelungen des Wasserabflusses**

Das gering verschmutzte Niederschlagswasser ist ordnungsgemäß zu versickern. Die Versickerung muss breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

##### **3.3 Artenschutz**

Die Rodung der Gehölze muss außerhalb der Brutzeit zwischen dem 01. Oktober

und 28. Februar erfolgen. Die Rodung umfasst ausdrücklich auch den Rückschnitt von Ästen und die Beseitigung der Heckenstrukturen.

Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die potenziell zu rodenden Gehölze unmittelbar vor der Entnahme durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau miteinschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um unmittelbar danach die Gehölzentnahme durchzuführen.

### 3.4 Vorläufige Ausgleichsmaßnahmen

Es ist eine 2-reihige versetzte Strauchpflanzung mit einem Pflanzabstand von 1,5 m sowohl zwischen den Reihen als auch zwischen den Pflanzen vorzunehmen. In Anwendung des § 40 Abs. 4 BNatSchG ist ausschließlich Pflanzgut nicht gebietsfremder Herkunft zu verwenden. Empfehlungen sind in folgender Artenliste enthalten:

<b>Sträucher</b>	<b>Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150</b>
Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Faulbaum*	<i>Frangula alnus</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Europ. Pfaffenhütchen*	<i>Euonymus europaeus</i>
Heckenkirsche, Rote*	<i>Lonicera xylosteum</i>
Heckenkirsche, Schwarze	<i>Lonicera nigra</i>
Hundsrose*	<i>Rosa canina</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Kreuzdorn*	<i>Rhamnus cathartica</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Roter Hartriegel*	<i>Cornus sanguinea</i>
Schlehe*	<i>Prunus spinosa</i>
Schneeball, Gemeiner	<i>Viburnum opulus</i>
Traubenholunder*	<i>Sambucus racemosa</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>

\*besonders wertvoll für Vögel und Insekten

## 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 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.

**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. Versickerung des Niederschlagswassers**

Für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

**4. 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. wiederzuverwerten. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 12 BBodSchV, Leitfaden zu Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 Stand 1997 sowie DepV) maßgeblich und die Annahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen.

**5. Trinkwasserschutzgebiet (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Das gesamte Plangebiet liegt in der Zone III a des Wasserschutzgebietes der Brunnen Sulzbach a. Main. Die entsprechenden Festlegungen und Verbote des § 3 des Wasserschutzgebietskataloges sind zu beachten. Insbesondere die Verwendung von Recycling-Baustoffen ist grundsätzlich verboten.

**6. Freiflächengestaltungsplan**

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit einem aussagekräftigen Bepflanzungsplan beizufügen.

## 7. Plangrundlage

Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023“.

## 8. Sonstiges



vorhandene Gebäude



vorhandene Flurstücksgrenze



geplante Grundstücksgrenze

## Teil D Nachrichtliche Übernahmen

### 1. Trinkwasserschutz



Schutzzone III a

## 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 Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) und

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

Der Bebauungsplan ist durch Beschluss des Marktgemeinderates vom \_\_.\_\_.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt und am \_\_.\_\_.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom \_\_.\_\_.2024 bis einschließlich \_\_.\_\_.2024. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt.

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung in der Fassung vom \_\_.\_\_.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.2024 bis einschließlich \_\_.\_\_.2024 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung informiert und am Verfahren beteiligt.

Der Markt Sulzbach a. Main hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom \_\_.\_\_.2024 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom \_\_.\_\_.2024 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Sulzbach a. Main, \_\_.\_\_.2024

Markus Krebs  
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:

Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom \_\_.\_\_.2024 mit dem Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates vom \_\_.\_\_.2024 identisch ist.

Sulzbach a. Main, \_\_.\_\_.2024

Markus Krebs  
Erster Bürgermeister

Das Landratsamt Miltenberg hat die Bebauungsplanänderung mit Bescheid vom \_\_.\_\_.2024, AZ \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Miltenberg, \_\_.\_\_.2024

Landratsamt Miltenberg  
i.A

Die Erteilung der Genehmigung der Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 Abs. 3 HS 1 BauGB im Amtsblatt vom \_\_.\_\_.2024 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.

Sulzbach a. Main, \_\_.\_\_.2024

Markus Krebs  
Erster Bürgermeister

