

Markt Sulzbach a. Main



**Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans
„Grüne Lunge“**

Zeichnerische und textliche Festsetzungen

Planverfasser:

Stand: 30. Januar 2025



STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail 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)



Umgrenzung von Flächen für den Gemeinbedarf



kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier Bücherei



sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier Jugendzentrum und Seniorenentreff

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 und 20 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, hier zwei (§ 20 BauNVO)

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



Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

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



Öffentliche Verkehrsstraßen



Öffentliche Gehwege



Bushaltestelle



Öffentlicher Parkplatz



Öffentliche Fahrradabstellplätze

5. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünflächen



Park

6. 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)



Bäume zur Erhaltung

7. Wasserflächen und Flächen für den Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



Sulzbach

8. Sonstiges



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

Nutzungsschablone, beispielhaft

		Fläche für den Gemeinbedarf, hier Bücherei	Zahl der Vollgeschosse, hier maximal zwei
	vorhandene Gebäude		
	abzubrechende Gebäude		
	geplante Gebäude		
	vorhandene Flurstücksgrenzen		
7202	Flurstücksnummer, hier 7202		
117,425	Geländehöhen Bestand in m NHN, hier 117,425 m		
117,250	Geländehöhen Planung in m NHN, hier 117,250 m		
	Höhenlinien Bestand mit Angabe der Höhe in m NHN, hier 122,5 m		
	Hydranten		
9.	Nachrichtliche Übernahmen		
	Überschwemmungsgefährdeter Bereich des Sulzbach, HQ 100		
	Überschwemmungsgefährdeter Bereich des Sulzbach, HQ extrem		
	Bodendenkmal, hier Nr. 6-6020-0222 (Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit)		
	Kulturdenkmal, hier Nr. D-6-76-160-1 (Marktbefestigung, Wachturm)		

Teil B Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Maß der baulichen Nutzung

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

1.1 Grundfläche

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

Die durch die Baugrenzen umschlossenen Baufelder dürfen zu 100% ausgenutzt werden.

1.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird wie folgt festgesetzt:

Jugendhaus	maximal zwei
Bücherei und Seniorentreff	maximal drei

Bezugspunkt ist Oberkante natürliches Gelände.

2. überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

2.1 Baugrenzen

Innerhalb der Flächen für das Jugendhaus darf die Baugrenze durch einen Steg überschritten werden.

Innerhalb der Flächen für die Bücherei/den Seniorentreff darf die Baugrenze durch untergeordnete Nebenanlagen wie eine Mülleinhausung sowie Terrassen, Stege, Rampen und Treppen auf der gesamten Fläche überschritten werden.

3. Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

3.1 Innerhalb der Flächen für kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sind ein Seniorentreff oder ähnliche Einrichtungen zulässig.

3.2 Innerhalb der Flächen für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sind ein Jugendhaus und eine Bücherei oder ähnliche Einrichtungen zulässig.

4. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind auch befestigte Platzflächen sowie Geh- und Radwege zulässig; ebenso Sitz- und Liegemöbel, Mauern, Papierkörbe und Tische sowie sonstige Einrichtungsgegenstände. Deren Lage ist unverbindlich.

5. Wasserflächen und Flächen für den Hochwasserschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

5.1 Im Hochwasserabflussbereich des Sulzbach sind abflussbehindernde Einbauten, Erdauffüllungen und Einfriedungen unzulässig.

5.2 Sofern durch die Umgestaltung Retentionsraum verloren geht, ist dieser mit gleichem Volumen im Geltungsbereich auszugleichen.

5.3 Die Mindesthöhe Oberkante Fertigfußboden der Bücherei/des Seniorentreffs wird mit 119,10 m NHN festgesetzt.

5.4 Unterkante Erdgeschossdecke Jugendhaus

Die Unterkante der Erdgeschossfußbodendecke für das Jugendhaus muss über einer Höhe von 122,20 m NHN liegen. Die Realisierung eines Untergeschosses ist unzulässig.

6. 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)

6.1 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

6.1.1 Anpflanzen von Bäumen

Die im Plan festgesetzten Bäume sind zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Sowohl die Anzahl der Bäume als auch die Standorte sind unverbindlich.

6.1.2 Erhaltung von Bäumen

Die zu erhaltenden Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6.1.3 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.

6.2 Artenschutz

Wird später ergänzt.

Teil C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

1. Dachgestaltung

Es sind alle Dachformen und -neigungen zulässig.

2. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO.

Teil D 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. 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 (§ 6 - 8 BBodSchV, LAGA M 20, Stand 2023 sowie DepV) maßgeblich und die Annahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen.

Zur Schonung der Ressourcen sind zur Befestigung des Untergrunds (z. B. Schottertragschicht, Stellplätze und Wege) vorrangig Recycling-Baustoffe (RC-Baustoffe) zu verwenden. Hierbei ist zwingend der RC-Leitfaden zu beachten. Informationen finden Sie unter www.rc-baustoffe.bayem.de.

5. Hochwasserschutz im Einflussbereich des Sulzbach

5.1 Bei Hochwasserereignissen des Sulzbachs muss mit Überflutung des Geländes gerechnet werden.

5.2 Es ist mit einem erhöhten Grundwasserspiegel zu rechnen.

6. Sonstiges

Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Grüne Lunge“ ersetzt den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Grüne Lunge“ innerhalb seines Geltungsbereichs.

7. Plangrundlage

Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024“.

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 § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) 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

Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans ist durch Beschluss des Marktgemeinderates vom 30.01.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt und am __.__.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom __.__.2025 bis einschließlich __.__.2025. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im selben Zeitraum am Verfahren beteiligt.

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung in der Fassung vom __.__.2025 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2025 bis einschließlich __.__.2025 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 im selben Zeitraum am Verfahren beteiligt.

Der Markt Sulzbach a. Main hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom __.__.2025 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans 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 textliche Teil der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom __.__.2025 mit dem Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates vom __.__.2025 identisch ist.

Markt Sulzbach a. Main, __.__.2025

Markus Krebs
Erster Bürgermeister

Das Landratsamt Miltenberg hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom __.__.2025, AZ _____ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Miltenberg, __.__.2025

Landratsamt Miltenberg
i.A

Die Erteilung der Genehmigung der Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 Abs. 3 HS 1 BauGB im Amtsblatt vom __.__.2025 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