



**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 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674), der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) der **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

- Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO)  
Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO)
- III** Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf „öffentliche Verwaltungen“ sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.
- I** Innerhalb der Baugrenzen in der öffentlichen Grünfläche ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.
- 2. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)  
**◀ zwingende Grenzbebauung einseitig** in dem Bereich, in dem bereits eine einseitige Grenzbebauung besteht
- **Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 3. Flächen für den Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)  
  - Öffentliche Verwaltungen
  - hier: Rathaus

- 4. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Überörtliche Verkehrsflächen
  - Gehwege an überörtlichen Verkehrsflächen
  - Innerörtliche Verkehrsflächen
  - Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz
- 5. Öffentliche Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Öffentliche Grünflächen

- 5.1 Grünfläche A**  
Zweckbestimmung: öffentlicher Platz mit Nutzung als Aufenthalts- und Freizeitbereich, Spielplatz, Markt und Veranstaltungsfläche  
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind ohne genaue Lage- und Größenfestlegung insbesondere zulässig:
  - Befestigte Flächen
  - Pflanzflächen, Pflanzungen von Großbäumen
  - Wasserflächen
  - Spielflächen inkl. Ausstattung
  - Hinweis- und Informationstafeln
  - Freiflächenmöblierung
  - Mauern, Lärmschutzelemente
  - Anlagen für temporäre Nutzungen wie z.B. Marktstände, kulturelle Veranstaltungen (Bühne, Bestuhlung, Streetfoodstände, mobile Toilettenanlagen, Maibaum, Sonnenschirme etc.)
  - Container für Grundwassersanierung
  - Technische Einrichtungen z.B. für Strom- und Wasserversorgung
  - Fahrradabstellflächen, Ladestationen für Fahrräder
  - sowie weitere Nutzungen, die zur Attraktivierung der öffentlichen Freifläche beitragen.
 Innerhalb der Baugrenzen sind in der öffentlichen Grünfläche zulässig:
  - öffentliche Parkplätze
  - eingeschossige Bauten für z.B. gastronomische Nutzungen und Toilettenanlagen und Überdachungen (z.B. Pergola).
- 5.2 Grünfläche B**  
Zweckbestimmung Parkanlage

- 6. 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)

- Erhalt von Bäumen  
Der im Plan dargestellte Baum ist zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Er ist bei Abgang durch einen standortgerechten Baum zu ersetzen.
- 6.1 Versickerung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO)  
Stellplätze, Zufahrten, Wege und Platzflächen sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist. Alternativ ist das Niederschlagswasser zu sammeln und über eine Versickerungsrigole dem Grundwasser vor Ort wieder zuzuführen, sofern dies aufgrund des Grundwasserschutzes zulässig ist. Die Versickerungsrigole kann über einen Notüberlauf an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.
- 6.2 Artenschutz**  
**6.2.1 Baufeldfreimachung**  
Die Baufeldfreimachung ist nur in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar zulässig.
- 6.2.2 Gebäudeabbruch**  
Vor Beginn von Gebäudeabbrüchen sind Begehungen von einer geeigneten, fachkundigen Person vor Ort durchzuführen, um eine eventuelle Störung von europarechtlich besonders und streng geschützte Tierarten (z. B. Vögel, Fledermäuse und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten) auszuschließen. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Gebäudeabbrüche mitzuteilen.

**B. Hinweise**

- 1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**  
**1.1 Bodendenkmäler**  
Teile des Plangebiets liegen innerhalb der Bodendenkmäler D-6 6020-0222 und D-6 6020-0223.  
Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.  
Auch bei geplanten Abbrucharbeiten ist darauf zu achten, dass der Abbruch von Bestandsgebäuden nur **obertägig** ohne fachliche Begleitung durchgeführt werden dürfen. Der Ausbau von Fundamenten, Bodenplatten, Straßenbelägen sowie der Rückbau von Bestandsunterkellerungen darf hingegen nur mit einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG und unter Begleitung einer im Fachbereich Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit qualifizierten Fachfirma durchgeführt werden.

Sollte keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden bzw. ist eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals nicht möglich, ist als Ersatzmaßnahme eine archäologische Ausgrabung durchzuführen. Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie).

- 1.2 Umfeld von Bodendenkmälern**  
Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. 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.

- 2. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind** (§ 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB)

Im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgendes Grundstück als Altlast oder schädliche Bodenveränderung verzeichnet:

- Altstandort Ibelo-Gelände: Fl. Nr. 129 der Gemarkung Sulzbach (derzeit in Sanierung).

Gefährdungen für die Nutzung und die Umwelt sind 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 zu verständigen.

- 3. Bodenschutz**  
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. Hier empfiehlt sich eine frühzeitige Einbeziehung in die Planung und entsprechende Vorerkundungsmaßnahmen.

- 4. Schutz des Grundwassers**  
Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund von Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Es sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

- 5. Trinkwasserschutzgebiet** (§ 9 Abs. 6 BauGB)  
Ein Teil des Plangebiets liegt in der Zone III b des Wasserschutzgebietes der Brunnen Sulzbach a. Main. Die entsprechenden Festlegungen und Verbote des § 3 des Wasserschutzgebietskataloges sind zu beachten.

- 6. Versickerung des Niederschlagswassers**  
Die Versickerung von Niederschlagswasser in Wasserschutzgebieten ist genehmigungspflichtig. Voraussetzungen und Nachweise sind im DWA-Merkblatt M 153 und A 138 enthalten.  
Die Vorgaben der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW) sind zu beachten.

Die Vorgaben der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW) sind zu beachten.

- 7. Baugestaltungssatzung**  
Es ist die Baugestaltungssatzung des Marktes Sulzbach am Main zu beachten.

- 8. Sonstiges**  
Die Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Zwischen Hauptstraße und Hinterer Dorfstraße - 2. Änderung und Erweiterung“ ersetzen die Festsetzungen der Bebauungs- und Grünordnungspläne „Zwischen Hauptstraße und Hinterer Dorfstraße“ und „Zwischen Hauptstraße und Hinterer Dorfstraße - Änderung 1/ Erweiterung“ innerhalb seines Geltungsbereichs vollständig.

- 9. Plangrundlage**  
Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022“.

- vorhandene Gebäude
- vorhandene Flurstücksgrenze
- Hydrant
- C. Nachrichtliche Übernahmen**
  - 1. Denkmalschutz**
    - B Bodendenkmäler**
      - Inventar-Nr. D-6-6020-0222  
Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Ortsbereich von Sulzbach a. Main.
      - Inventar-Nr. D-6-6020-0223  
Archäologische Befunde im Bereich der spätmittelalterlichen Ortsbefestigung in Sulzbach a. Main.
    - D Eingetragene Kulturdenkmäler** (außerhalb Geltungsbereich)
      - D-6-76-160-1, Marktbefestigung
      - D-6-76-160-2, Kath. Pfarrkirche St. Anna.
  - 2. Trinkwasserschutzgebiet**
    - Zone IIIb des Trinkwasserschutzgebiets "Sulzbach a. Main", festgesetzt am 25.05.1998
  - 3. Grundwassersanierungsanlagen**
    - Standort Container mit Horizontal-Strip-Anlage
    - Sanierungsbrunnen mit Bezeichnung
    - Grundwassermessstelle mit Bezeichnung

**Verfahrensvermerke**

Der Marktgemeinderat des Marktes Sulzbach a. Main hat in seiner Sitzung am 30.06.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Zwischen Hauptstraße und Hinterer Dorfstraße - 2. Änderung und Erweiterung“ beschlossen und entschieden, das Verfahren gemäß § 13a BauGB beschleunigt durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan einschließlich der Begründung in der Fassung vom 30.06.2022 wurde nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB in der Zeit vom 18.07.2022 bis einschließlich 26.08.2022 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.

Der Markt Sulzbach a. Main hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom \_\_. \_\_.2022 den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Zwischen Hauptstraße und Hinterer Dorfstraße - 2. Änderung und Erweiterung“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_. \_\_.2022 als Satzung beschlossen.

Sulzbach a. Main, \_\_. \_\_.2022  
Martin Stock  
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:  
Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom \_\_. \_\_.2022 mit dem Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates vom \_\_. \_\_.2022 identisch ist.

Sulzbach a. Main, \_\_. \_\_.2022  
Martin Stock  
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom \_\_. \_\_.2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan 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. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan 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, \_\_. \_\_.2022  
Martin Stock  
Erster Bürgermeister

**MARKT SULZBACH a. Main**  
**LANDKREIS MILTENBERG**  
Bebauungs- und Grünordnungsplan  
"Zwischen Hauptstraße und Hinterer Dorfstraße - 2. Änderung und Erweiterung"  
**ENTWURF**

**Datum: 30.06.2022** **M 1:500**

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