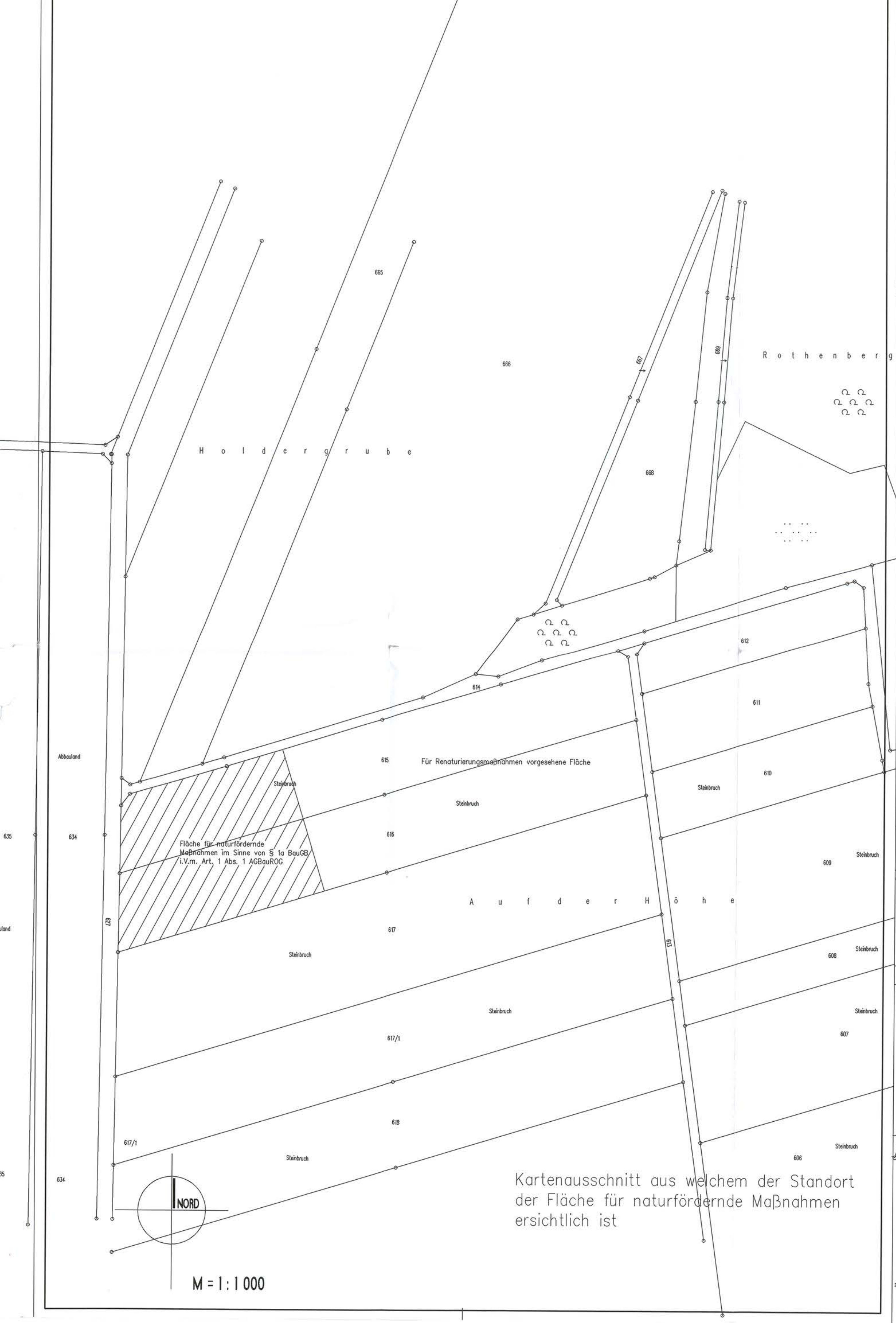

A) Festsetzungen für die bauliche Ordnung

1. Geltungsbereich

1.1 ▬ ▬ ▬ Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Abstandsflächenregelungen

2.1 Es sind mindestens die durch die eingezeichneten Baugrenzen bestimmten Abstandsflächen einzuhalten.

3. Art der baulichen Nutzung

3.1 Das Planungsgebiet ist festgesetzt als beschränktes Industriegebiet gem. § 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO.

3.1.1 Im beschränkten Industriegebiet Glb 1 wird ein flächenbezogener Schalleistungspegel für die Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) mit L_{WA}" = 45 dB (A) festgesetzt.

3.1.2 Im beschränkten Industriegebiet Glb 2 wird ein flächenbezogener Schalleistungspegel für die Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) mit L_{WA}" = 60 dB (A) festgesetzt.

4. Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO

4.1 Zulässig sind:

GRZ 0,8

BMZ 10,0

5. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise,

5.1 Baugrenze

5.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

5.3 Bauweise

5.3.1 0 — Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO mit möglicher Abweichung gem. Ziffer 5.3.1.1.

5.3.1.1 Die Länge von Gebäuden darf 50,0 m überschreiten, wenn seitliche Grenzabstände eingehalten werden. Gebäude die länger als 50,0 m sind, sind durch Vor- bzw. Rücksprünge zu gliedern.

5.3.2 Die zulässige Dachneigung beträgt 0 – 40°.

6. Wendeflächen, Stellplätze

6.1 Auf den Baugrundstücken sind ausreichend bemessene Flächen zum Wenden von Fahrzeugen oder Umfahrten und ausreichend Stellplätze für das zu erwartende Fahrzeugaufkommen herzustellen.

7. Verkehrsflächen

7.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen bestehend

7.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen geplant

7.3 Öffentlicher landwirtschaftlicher Weg

7.4 Straßen- und Wegbegrenzungslinie

7.5 Anbaufreie Schutzzone ab Fahrbahnrand mit Vermaßung (15,0)

7.6 Gem. Art. 23 Abs. 1 Bayer. Straßen- und Wegegesetz dürfen Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art, ausgenommen Einfriedungen in einer Entfernung bis zu 15 m entlang der Kreisstraße SW 40 gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

7.7 Sichtfelder nach BayStrWG

8. Einfriedungen

8.1 Einfriedungen dürfen als Zäune höchstens 2 m hoch, als Mauern oder Mauersockel höchstens 0,80 m hoch sein.

8.2 Farbanstriche von Einfriedungsmauern oder Zäunen sind in gedeckten Farbtönen auszuführen.

8.3 Die Einfriedungen sind mit blühenden und früchtetragenden heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

8.4 Die Grundstücke sind entlang der Kreisstraße SW 40 mit tür- und torlosen Einfriedungen zu versehen, so daß keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten zu dieser Straße möglich sind. Ausgenommen davon sind die im Plan dargestellten Zufahrten.

9. Zulässige Ausführung der Gebäude

9.1 Für Farbanstriche sind gedeckte Farbtöne zu wählen.

9.2 Die Dacheindeckungen sind rot, rotbraun oder grau zu halten.

10. Gebäudeeinstellungen

10.1 Die O.K. der Kellerdecke der Gebäude im Rohbau darf das Gelände nicht mehr als 1,30 m übersteigen.

11. Solaranlagen

11.1 Auf den Dächern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Solaranlagen zulässig.

12. Hauptversorgungsleitungen

12.1 Unterirdische Versorgungsleitung bestehend

12.2 Oberirdische Versorgungsleitung bestehend

12.3 Schutzzone mit Vermaßung entlang Versorgungsleitungen (7,5m / 7,5m)

12.4 Es wird darauf hingewiesen, daß im Bereich der 20-kV-Freileitung und den dazugehörigen Schutzzonen bei der Errichtung von baulichen Anlagen die VDE-Richtlinie 0210 zu beachten, die Zustimmung der Unterfränkischen Überlandzentrale eG Lülsfeld einzuholen und ein Abstand zu den Leiterseilen auch bei größtem Durchhang von mind. 3,00 m einzuhalten ist. Bewuchs muß einen Abstand von mind. 2,50 m zu den Leiterseilen einhalten. Auch ist bei der Errichtung der Gebäude auf den Grundstücken, die von der Leitungstrasse der 20-kV-Freileitung berührt werden nur bedingt Kraneinsatz möglich und vor Baubeginn Rücksprache mit der Unterfränkischen Überlandzentrale eG Lülsfeld zu nehmen.

12.5 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen.

12.6 Maßnahmen im Bereich der unterirdischen Leitungstrassen müssen mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen abgestimmt werden.

13. Flächen für Versorgungsanlagen

13.1 Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB nachstehender Zweckbestimmung:

13.2 Elektrizität (Umformerstation)

14. Aufschüttungen und Abgrabungen (gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 17 BauGB)

14.1 Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen ab Oberkante des natürlichen Geländes max. 2,00 m betragen. Der Böschungswinkel darf eine Neigung von 1 : 1,5 nicht übersteigen.

B) Hinweise zur baulichen Ordnung

1. Bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen

2. Vorgeschlagene Grundstücksneugrenzen

3. 224 — Grundstücks- und Flurnummern

4. Vorhandene Gebäude

5. Ortsdurchfahrtsgrenze

6. Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen

6.1 Schutz vor Grundwasser
Soweit durch geeignete Untersuchungen festgestellt wird, daß der Grundwasserstand in Baugruben über der Kellersohle liegt, so sind die Kellergeschosse mit geeigneten Maßnahmen z.B. wasserdichte Wannen zu schützen. Grundwasserschwankungen von ca. 1 m sollten berücksichtigt werden.

Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

6.2 Versickerungsfördernde Maßnahmen

Es wird empfohlen:
- Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
- Die Belagswahl für die Freiflächen ist primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Schotterrasen, etc., auszurichten.
- Unverschmutztes Oberflächenwasser (von Dach- und Hofflächen) evtl. zur Regenwassernutzung in Sammelbehältern aufzufangen oder, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, zu versickern. Die Überläufe von Versickerungssystemen können an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

Für die Versickerungssysteme werden folgende Größen empfohlen:

Sammelbehälter:	mind. 2,5 cbm pro 100 qm Dach- oder Hoffläche
Begrünte Mulden:	mind. 1,5 cbm Muldenvolumen pro 100 qm Dach- oder Hoffläche
Schotterrigolen:	mind. 3,6 cbm pro 100 qm Dach- oder Hoffläche

6.3 Verschmutztes Oberflächenwasser

Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

6.4 Dränungen

Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

Angeschnittene Dränstränge sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsraum zu verziehen und wieder zusammenzuschließen.

7. Denkmalschutz

7.1 Nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodenaltertümern. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg mitgeteilt werden. Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

8. Immissionsschutz

8.1 Bei der Genehmigung von Anlagen, die mit Lärm oder/und luftverunreinigenden Emissionen verbunden sind, ist die untere Immissionsschutzbehörde zu beteiligen.

9. Baugenehmigung

9.1 Bei der Baugenehmigung gewerblicher Vorhaben ist gem. Art. 69 Abs. 1 BayBO das Gewerbeaufsichtsamt zu hören.

10. Teilaussiedlungen auf dem Fl.St.Nr. 730 und 779/1

10.1 Die Aufstockung der Tierbestände der Teilaussiedlungen auf den Fl.St.Nr. 730 und 779/1 im Rahmen des Bestandsschutzes und darüber hinausgehenden angemessenen Entwicklungen ist entsprechend den jeweils geltenden rechtlichen Bestimmungen möglich.

11. Etwaiger Fahrbahnrandverlauf in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche

C) Nachrichtliche Übernahmen

Schutzabstände, die Wohnbereiche (376 m) und Verkehrswege, die für den öffentlichen Verkehr uneingeschränkt benutzbar sind (257 m), zu einem Sprengstofflager einhalten müssen.

D) Zeichnerische Festsetzungen für die Grünordnung

1. Pflanzgebote im privaten Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.1 Landschaftliche Hecke mit Baum- und Gehölzgruppen, mit etwaiger Standortbindung, mind. 5-reihig.

1.1.1 Pflanzschema zu Ziffer D) 1.1 5-reihig

2. Vegetationsbestände

2.1 Vorhandene Einzelbäume (Laubgehölze) mit etwaigem Standort, die zu erhalten sind.

2.2 Vorhandene Einzelbäume (Nadelgehölze) mit etwaigem Standort, die zu erhalten sind.

2.3 Vorhandene landschaftliche Hecke mit Baum oder Gehölzgruppen, 1-, 2- oder 3-reihig die zu erhalten ist, soweit sie nicht für die interne Erschließung unterbrochen werden muß.

E) Textliche Festsetzungen der Grünordnung

1. Schutz des Bodens

1.1 Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zwischenzubegrünen.

2. Pflanzgebote

2.1 Pflanzenauswahl
Die Pflanzenauswahl für Baum- und Strauchpflanzungen laut Pflanzgebot hat aus der standortgerechten Artenzusammensetzung des Eichen- Hainbuchenwaldes nachstehender Artenliste zu erfolgen.

Artenliste:

Baumarten 1. Ordnung (über 20 m Höhe):		Kurzbezeichnungen für die Pflanzschemata unter Ziffer D) ....
Acer platanoides	– Spitzahorn	Ap
Prunus avium	– Vogelkirsche	Pa
Quercus robur	– Stieleiche	Qr
Tilia cordata	– Winterlinde	Tc
Juglans regia	– Walnuß	Jr
Baumarten 2. Ordnung (bis ca. 20 m Höhe):		
Carpinus betulus	– Hainbuche	Cb
Acer campestre	– Feldahorn	Ac
Malus sylvestris	– Wildapfel	Ms
Pyrus pyraster	– Wildbirne	Pp
Sorbus aucuparia	– Eberesche	Sa
Betula pendula	– Birke	Bp
Straucharten (unter 10 m Höhe)		
Corylus avellana	– Hasel	Ca
Cornus sanguinea	– Roter Hartriegel	Cs
Crataegus monogyna	– eingriffeliger Weißdorn	Cm
Ligustrum vulgare	– Liguster	Lv
Rosa canina	– Hundsrose	Rc
Prunus spinosa	– Schlehe	Ps
Sambucus nigra	– Schwarzer Holunder	Sn
Viburnum lantana	– Wolliger Schneeball	Vl
Salix caprea	– Salweide	Sc

2.2 Pflanzdichte und Qualität:
Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen DIN 18916. Die im einzelnen aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben.

2.2.1 Gehölzgrößen:

Bäume 1. Ordnung	Hochstamm 3 x v. STU 12–14 cm	
Bäume 2. Ordnung	Heister 2 x v.	Höhe 175 – 200 cm
Sträucher	leichter Strauch 1 x v.	Höhe 70 – 90 cm

2.3 Zur Vermeidung der Aufhitzung von Gebäuden ist eine Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen und eine dauerhafte Begrünung von Flachdächern zulässig.

2.4 Parkplätze sind in einem engen Raster als Gliederungsgrün und Schattenspender mit Bäumen 1. Ordnung zu überstellen.

F) Hinweise zur Grünordnung

1. Nachweis der Pflanzgebote:
Die grundstücksbezogenen grünordnerischen Festsetzungen (z.B. Bepflanzungsmaßnahmen, etc.) werden in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde verwirklicht.

2. Aus dem Rekultivierungsplan, für den eine immissionsschutzrechtliche Änderungsgenehmigung erteilt werden wird, wird ersichtlich, was auf der Fläche, die für naturfördernde Maßnahmen vorgesehen ist, verwirklicht wird.

Gerolzhofen, 27.11.1998
Geändert und ergänzt: 26.03.1999
Ergänzt: 25.06.1999

Architektur- und Ingenieurbüro
Eugen Weimann
Julius-Echter-Str. 15
97447 Gerolzhofen

Bearbeitet:
Dipl.Ing. Irmgard Krammer

Für die Gemeinde:
Sulzheim, 30.06.1999
GEMEINDE SULZHEIM
Orth, 2. Bürgermeister

- 14. Dez. 2000

GEMEINDE SULZHEIM

GEMEINDETEIL SULZHEIM

LKR. SCHWEINFURT

Bebauungsplan Nr. 80/29 für das Baugebiet "An der Donnersdorfer Straße 3"

M = 1 : 1000

Art der baulichen Nutzung: Glb gem. § 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO

Bauweise: Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 02.05.1997 und 30.11.1998 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 27.06.1997 und 17.12.1998 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.11.1998 hat in der Zeit vom 28.12.1998 bis 20.01.1999 stattgefunden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom 12.05.1999 bis 11.06.1999 öffentlich ausgelegt.
4. Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 28.06.1999 gemäß § 10 BauGB a. F. als Satzung beschlossen.
5. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 19.11.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht in der Verwaltungsgemeinschaft in Gerolzhofen während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB n. F. i.V.m. § 12 BauGB a. F.).

Sulzheim, den 22.11.1999
GEMEINDE SULZHEIM
Orth, 2. Bürgermeister

Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB a. F. i.V.m. § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB n. F. nicht geltend.

Schweinfurt, 08.11.1999
LANDRATSAMT
I.A.
Hahn, Oberregierungsrat