

A) Festsetzungen für die bauliche Ordnung

- Geltungsbereich
 - 1.1 Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Bauhof"
- Flächen für den Gemeinbedarf

Das Planungsgebiet ist festgesetzt als:

 Gemeinbedarfsfläche, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB
B Gemeinlicher Bauhof
- Überbaubare Grundstücksfläche, Nutzungsabgrenzung, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung, gemäß § 16 ff. BauNVO

Baugrenze

o offene Bauweise

GB Gemeinbedarfsfläche

0,6 Grundflächenzahl

(1,0) Geschosflächenzahl

E nur Einzelhäuser zulässig

II maximal 2 Vollgeschosse:

Für die Höheneinstellung der Gebäude wird festgesetzt:
 Die Firsthöhe darf maximal 7,00 m ab Rohbaubereikante des Erdgeschossbodens bis zum höchsten Punkt des Gebäudes an der Oberseite der Dachhaut betragen.
 Sattel- und Pultdach.
 Für Garagen/Carports/Nebenanlagen sind auch Flach- und Gründächer zugelassen.

SD/PD Die Höhe des Sockels bzw. der Rohbaubereikante des Erdgeschossbodens darf maximal 1,00 m betragen. Als Bezugspunkt für die Sockelhöhe/Rohbaubereikante des Erdgeschossbodens gilt die Höhe der angrenzenden Straßeneckante im Mittel entlang der Zufahrt.
- Verkehrflächen

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Geh- und Radweg

Grenze der Ortsdurchfahrt nach Art. 4 BayStWG

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: 20 m Anbauverbotszone zur Staatsstraße St 2272 (Art. 23 u. 24 BayStWG)

Sichtflächen, die von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc., die mehr als 0,8 m über die Verbindungsfläche der Straßeneckante hinausragen, frei zu machen und frei zu halten sind. Bestehendes Gelände ist gegebenenfalls soweit abzutragen, dass die Sichtfreiheit ab 0,80m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist (siehe hierzu auch Art. 26 BayStWG).

Einfahrtbereich
- Zulässige Ausführung der Gebäude
 - 5.1 Für Farbanstriche der Gebäude sind gedackte Farben zu wählen.
 - 5.2 Zugelassen sind alle Arten von Dacheindeckungen. Für die Dacheindeckung sind naturrote, rotbraune, rote, schwarze, graue und anthrazitbraune Farbtonne zu wählen, alternativ sind Gründächer zulässig.

6. Garagen/Carports, Nebenräume, Nebengebäude

- 6.1 Für Garagen/Carports und Nebengebäude sind von den Hauptgebäuden abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen zugelassen.
- Einfriedungen
 - 7.1 Einfriedungen zu privaten Nachbargrundstücken sind auf der Grenze zu errichten.
 - 7.2 Einfriedungen sind ohne Sockel und mit mind. 10 cm Abstand zum Boden auszuführen, damit die Durchlässigkeit für Kleintiere gewahrt bleibt.
 - 7.3 Entlang der Staatsstraße ist das Grundstück mit einer für- und loslosen Einfriedung zu versehen.
- Abstandsfächen
 - 8.1 Zur Regelung der Abstandsfächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.
- Immissionsschutz
 - 9.1 Das Hauptgebäude ist zur Ost-, Süd- und Westseite baulich zu schließen. Es sind ausschließlich Belichtungsöffnungen in südöstliche Richtung zulässig, die nicht geöffnet werden können. Nebengebäude, die an der Südseite des Grundstückes angeordnet werden, sind ebenfalls in Ost-, Süd- und Westrichtung baulich zu schließen.
 - 9.2 Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 weder tagsüber (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Bezeichnung	l _{eq} tagsüber	l _{eq} nachts
TF 1	65	50
TF 2	62	47

 Teilflächen 1-2 zu den festgesetzten Emissionskontingenten (in dB [A]):

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die DIN 45691 kann im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen eingesehen werden.

B) Hinweise für die bauliche Ordnung

- bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen
- Grundstücks- und Flurnummern
- vorhandene Gebäude
- unverbindliche Vorschläge für die Gebäudestellung
- Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Bauweise	Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl	Dachform	Zahl der Vollgeschosse
-----------------------	----------	------------------	--------------------	----------	------------------------
- Gasleitung: Gashochdruckleitung (HG) mit 5 m breiten Schutzstreifen/
Gasleitung (VG/AG) mit 2 m breiten Schutzstreifen
- Unverschmutztes Oberflächenwasser
 - 7.1 Unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser, sollte, soweit möglich, zu weiteren Nutzung in Sammelbehältern (z.B. aus Beton, Kunststoff etc. oder Mulden, offenen Entleerungen, Rigolen oder Zisternen) mit Überläufen zu Sickeranlagen oder Regenwasserspeichern aufgetragen werden. Empfohlen wird für begrünzte Mulden mind. 1,5 cbm Muldevolumen pro 100 qm Dachfläche oder für Schotterrigolen mind. 3,6 cbm pro 100 qm Dachfläche.
 - 7.2 Bei der Nutzung im Haushalt, z.B. zur Toilettenspülung, ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften zu achten.
 - 7.3 Der Einsatz von wassersparenden Armaturen wird dringend empfohlen.
 - 7.4 Für die Sammelbehälter bzw. Regenwasserspeicher werden folgende Mindestgrößen empfohlen: 2,5 cbm pro 100 qm befestigter Fläche.
- Verschmutztes Oberflächenwasser
 - 8.1 Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann, sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
- Drainagen
 - 9.1 Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden. Angeschnittene Dränagen sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsbereich zu verziehen und wieder zusammen zu schließen.
- Wasserversorgung
 - 10.1 Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW zu beachten.
- Brandschutz
 - 11.1 Zufahrten bzw. Zugänge zu Schutzobjekten sind entsprechend der DIN 14090, Flächen für die Feuerwehren auf Grundstücken, auszuführen. Zu- und Abfahrten der Einsatzfahrzeuge dürfen nicht durch Bäume oder offene Flächen behindert werden.
- Denkmalschutz
 - 12.1 Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodenfaltertümen, Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf und/oder dem Landratsamt Schweinfurt als Untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt werden.
Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.
- Schutz vor Grundwasser
 - 13.1 Der Grundwasserstand auf den Baugrundstücken ist durch geeignete Untersuchungen festzustellen. Liegt der Grundwasserstand über der Kellersohle, sind die Kellergeschosse durch geeignete Maßnahmen (z.B. wasserdichte Wannen) zu schützen. Grundwasserschwankungen von ca. 1 m sollten dabei berücksichtigt werden. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
- Entwässerung
 - 14.1 Die Straßeneckante stellt die Rücktauebene dar. Gemäß DIN 1986 haben sich die Grundstückseigentümer gegen Kanalarücklauf zu sichern.
 - 14.2 Laut Satzung sind jeweils für Schmutz- und Regenwasser Kontrollschächte herzustellen.
- Benachbarte Nutzungen
 - 15.1 Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen an. Mit daraus resultierenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, insbesondere durch Düngung mit Festmist oder Gülle, mit Spritznebeln bei der Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln und mit erhöhtem Lärmpegel und Staubeentwicklung bei Entleerungen muss gerechnet werden.

16. Flächenbefestigung

- 16.1 Bei der Anlage von Garagenstauräumen, Stellplätzen und Einfahrten wird empfohlen versickerungsgünstige Beläge (z.B. Pflastersteine mit Rautenfuge, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen) zu wählen. Der Versickerungsgrad bei der Bebauung und Gestaltung der übrigen Freiflächen ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
- C) Festsetzungen für die Grünordnung
- Öffentliche Grünflächen, gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB
 - 1.1 Öffentliche Grünflächen, gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB mit Pflanzpflichten

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (hier: Ausgleichsfläche)

Ortsrandeeringung
 - 1.2 Ausgleichsflächen, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Bauhof" festgesetzt sind:

Die Ausgleichsfläche A1 wird mit den festgesetzten Maßnahmen dem Bebauungsplan "Bauhof", gemäß § 9 Abs. 1a BauGB, zugeordnet:

Die Ausgleichsfläche liegt westlich von Sulzheim.

A1: "Erhalt bestehender Baum- und Heckenstrukturen mit Pflanzung von 2 lokaltypischen Obstbäumen"

Ziele:

 - Entwicklung einer Salbei-Glatthafer-Wiese
 - Pflanzung von 2 lokaltypischen Obstbäumen
 - Erhaltung von bestehenden Baum- und Heckenstrukturen

Maßnahmen:

 - Ansaat der entstehenden Wiesenflächen mit Regio-Saatgut zur Entwicklung einer Salbei-Glatthafer-Wiese (Herkunftsregion 11/Produktionsraum 7), Saatgut als Breitstraß mit mindestens 3-4 g pro m²
 - Pflanzung von lokaltypischen Obstbäumen
 - Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz
 - jährliche manuelle Mahd (Molotense, Balkenmäher) mit Mähgutabfuhr, Mähzeitpunkt frühestens ab dem 15. Juni

Die Ausgleichsfläche A2 wird mit den festgesetzten Maßnahmen dem Bebauungsplan "Bauhof", gemäß § 9 Abs. 1a BauGB, zugeordnet:

Die Ausgleichsfläche liegt nordwestlich von Sulzheim.

A2: "Ortsrandeeringung mit landschaftlichen Hecken und Obstbaumpflanzungen"

Ziele:

 - Entwicklung eines extensiven Gras- und Krautsaums
 - Entwicklung einer landschaftlichen Hecke und Pflanzung Obstbäumen
 - Entwicklung einer Salbei-Glatthafer-Wiese

Maßnahmen:

 - Ansaat der Fläche mit Regio-Saatgut zur Entwicklung einer Salbei-Glatthafer-Wiese (Herkunftsregion 11/Produktionsraum 7), Saatgut als Breitstraß mit mindestens 3-4 g pro m²
 - Ansaat der Säume unter den landschaftlichen Hecken mit RSM 8.1 Variante 1, Saatgut als Breitband mit mindestens 3-4 g/m²
 - Pflanzung von 3 zeiligen landschaftlichen Hecken, ausschließlich aus Sträuchern, entlang des nordwestlichen Baugeländes
 - Pflanzung von lokaltypischen Obstbäumen
 - Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz
 - Verzicht auf Mähen
 - jährliche manuelle Mahd (Molotense, Balkenmäher) mit Mähgutabfuhr, Mähzeitpunkt frühestens ab dem 15. Juni
 - Für alle Bepflanzungen der Ausgleichsflächen darf ausschließlich autochthones Pflanz- und Saatgut verwendet werden.
 - Innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung aller im Zusammenhang mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen stehenden Pflanzmaßnahmen und Einsaaten hat die Gemeinde Sulzheim mit der Unteren Naturschutzbehörde einen Ortstermin in der Vegetationszeit und zwar Anfang Juni des auf die Pflanz- und Ansaatzzeit folgenden Jahres zu vereinbaren, bei dem eine Abnahme der Funktionserfüllung dieser ökologischen Wertschaffung mit Protokoll erfolgt.
 - Pflanzpflichten auf öffentlichen Flächen
 - 2.1 Obstbaum, Hochstamm, 2 x verpflanzt (Zv), Stammumfang (StU) 10-12 cm:

Apfel: Rote Sternennetho, Bohnapfel, Boskop, Danziger Kantapfel, Erbischhofer, Gewürzäpfel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Weißer Winterlockenapfel, Winterambus, Reglinds, Pinova, Pilot, Piss, Rowena

Birne: Schweizer Wasserbirne, Doppelte Philippsbirne, Katzenkopf, Gelbmöster, Palmischbirne, Guts Graue

3-4 zeilige freiwachsende, landschaftliche Hecke: Pflanzung von Sträuchern (Vstr.), 2 x verpflanzt (Zv), 70-90 cm

Li	Li	Ps	Ps	Ca	Vi	Lx	Cr	Ro	Ro	Li	Li	Cs
Cs	Cs	Cr	Cr	Sn	Ca	Lx	Lx	Cr	Cr	Cs	Ca	Sn
Ro	Ro	Cr	Vi	Li	Li	Vi	Ps	Ps	Vi	Vi	Sn	Ro
Ro	Ro							Ps	Li	Li	Lx	1.50*

Sträucher:

Ca	Corylus avellana	- Haselnuss
Cr	Crataegus spec.	- heimische Weißdorne
Cs	Cornus sanguinea	- Hartriegel
Li	Ligularia vulgaris	- Liguster
Lx	Lonicera xylosteum	- Heckenrösche
Ps	Prunus spinosa	- Schlehdorn
Ro	Rosa spec.	- heim. Wildrose
Sn	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Vi	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
 - Erhaltung bestehender Hecken- und Baumstrukturen, gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB
 - Pflanzenqualität

Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "Gütekriterien für Baumschulpflanzen". Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.
 - Vollzugsfristen
 - 3.1 Anpflanzungen

Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude zu vollziehen.
 - 3.2 Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG
 - 3.3 Bodenarbeiten (Abschieben des Oberbodens) sind außerhalb der Brutzeit der ackerbrütenden Vögelarten, also nicht im Zeitfenster von Mitte März bis Ende Juli, auszuführen. Falls die Bodenarbeiten innerhalb des vorgenannten Brutzeitraums geplant sind, sind von Anfang März bis Baubeginn mittels einer draußentierten Schwarzbräule Bodenbruten auszuschießen.

D) Hinweise durch Text

- Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen und es sind nur solche Freiflächen, Parkplätze und Aneinanderbereiche mit einem versickerungsgünstigen Belag, wie z.B. Betonpflaster mit Spaltfuge oder Rasenfuge, Schotterdecke, Schotterrasen etc. auszuführen, für die es erforderlich ist.
- Die Entfernung bzw. der Rückschnitt bestehender Strauch-, Baum- und Heckenstrukturen hat außerhalb der Brutzeit von Hecken- und Bodenbrütern stattzufinden und zwar von Anfang Oktober bis Ende Februar.
- Werbearbeiten innerhalb der 20 m anbaufreien Zone sind grundsätzlich nicht zulässig.
- Für Bodenentwürfe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Die gestalterischen Hinweise des Dorfneuerungsplans sollten soweit möglich berücksichtigt werden.

E) Nachrichtliche Übernahme



Bodendenkmal

Sulzheim, 28.01.2019
geändert und ergänzt, 17.02.2020

Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun
M. Eng., Berufender Ingenieur
Falkenstraße 1
97076 Würzburg

Für die Gemeinde:
Sulzheim, den
GEMEINDE SULZHEIM

Bearbeitet:
M. Eng. Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun
Jürgen Franz Schwab, 1. Bürgermeister

Gemeinde Sulzheim
SULZHEIM
Landkreis Schweinfurt

Bebauungsplan "Bauhof"
M = 1 : 1000

Verfahrensmerkmale

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bauhof" für eine Gemeinbedarfsfläche beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes, in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, für den Vorentwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V. § 4 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom _____ bis _____ erneut beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V. § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom _____ bis _____ erneut öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Sulzheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den Bebauungsplan "Bauhof", gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, in der Fassung vom _____, als Satzung beschlossen.

Sulzheim, den _____ Siegel
Jürgen Franz Schwab, 1. Bürgermeister

9. Ausgefertigt
Sulzheim, den _____ Siegel
Jürgen Franz Schwab, 1. Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB, ortsüblich, mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht in der Gemeinde Sulzheim, Wilhelm-Behr-Straße 10, 97529 Sulzheim, während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird, bekannt gemacht. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Sulzheim, den _____ Siegel
Jürgen Franz Schwab, 1. Bürgermeister