

**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
  - Gemeinlicher Bauhof
- Überbaubare Grundstücksfläche, Nutzungsabgrenzung, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung, gemäß § 16 ff. BauNVO**
  - Baugrenze
  - offene Bauweise
  - GB** Gemeinbedarfsfläche
  - 0,6 Grundflächenzahl
  - 1,0 Geschossflächenzahl
  - E nur Einzelhäuser zulässig
  - II maximal 2 Vollgeschosse

Für die Höhenstellung der Gebäude wird festgesetzt: Die Firsthöhe darf maximal 7,00 m ab Rohbaubekante 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 Grunddächer zugelassen.

Die Höhe des Sockels bzw. der Rohbaubekante des Erdgeschossbodens darf maximal 1,00 m betragen. Als Bezugspunkt für die Sockelhöhe/Rohbaubekante des Erdgeschossbodens gilt die Höhe der angrenzenden Straßenbekante im Mittel entlang der Zufahrt.
- Verkehrsfächen**
  - Straßenverkehrfläche
  - 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 Anbauzone 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 Verbindungslinie der Straßenoberkante hinausragen, frei zu machen und frei zu halten sind. Bestehendes Gelände ist gegebenenfalls soweit abzuräumen, dass die Sichtfreiheit ab 0,80 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist (siehe hierzu auch Art. 26 BayStWG).
  - Einfahrtbereich
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Zulässige Ausführung der Gebäude**
  - 5.1 Für Farbansätze der Gebäude sind gedeckte Farben zu wählen.
  - 5.2 Zugelassen sind alle Arten von Dachdeckungen. Für die Dachdeckung sind naturrote, rotbraune, rote, schwarze, graue und anthrazitfarbene Farböne zu wählen, alternas sind Grunddächer zulässig.

- Garagen/Carports, Nebenräume, Nebengebäude**
  - 6.1 Für Garagen/Carports und Nebengebäude sind von den Hauptgebäuden abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dachdeckungen 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 laisosen Einfriedung zu versehen.
- Abstandsflächen**
  - 8.1 Zur Regelung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.
- Immissionsschutz**
  - 9.1 Das Hauptgebäude ist zur Ost-, Süd- und Westseite baulich zu schließen. Es sind ausschließlich Belüchtungsöffnungen 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:

Teilflächen 1-2 zu den festgesetzten Emissionskontingenten (in dB (A))	Bezeichnung	L <sub>eq</sub> tagsüber	L <sub>eq</sub> nachts
	TF 1	65	50
	TF 2	62	47

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

- Hinweise für die bauliche Ordnung**
  1. bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen
  2. Grundstücks- und Flurnummern
  3. vorhandene Gebäude
  4. verbindliche Vorschläge für die Gebäudestellung
  5. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Bauweise	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Dachform	Zahl der Vollgeschosse
	offen	0,6	1,0	...	2
  6. Gasleitung: Gasrohrdruckleitung mit 5 m breiten Schutzstreifen/  
Gasleitung mit 2 m breiten Schutzstreifen
  7. **Unverschmutztes Oberflächenwasser**
    - 7.1 Unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser, sollte, soweit möglich, zur weiteren Nutzung in Sammelbehältern (z.B. aus Beton, Kunststoff etc. oder Mülden, offenen Erdbecken, Rigolen oder Zisternen) mit Überläufen zu Sickeranlagen oder Regenwasserspeichern aufgefangen werden. Empfohlen wird für begrünete Mülden mind. 1,5 cbm Müldenvolumen 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 befestigte Fläche.
  8. **Verschmutztes Oberflächenwasser**
    - 8.1 Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann, sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
  9. **Drainagen**
    - 9.1 Vorhandene Drainstränge oder Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden. Angeschnittene Drainagen sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsbereich zu verziehen und wieder zusammen zu schließen.
  10. **Wasserversorgung**
    - 10.1 Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW zu beachten.
  11. **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.
  12. **Denkmalschutz**
    - 12.1 Für Bodeneingriffe 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.
  13. **Schutz vor Grundwasser**
    - 13.1 Der Grundwasserstand auf den Baugrundstücken ist durch geeignete Untersuchungen festzustellen. Liegt der Grundwasserstand über der Keilerschle, sind die Kellergeschosse durch geeignete Maßnahmen (z.B. wasserichte Wannen) zu schützen. Grundwasserschwankungen von ca. 1 m sollten dabei berücksichtigt werden. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Drainagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
  14. **Entwässerung**
    - 14.1 Die Straßenoberkante stellt die Rückstauebene dar. Gemäß DIN 1986 haben sich die Grundstückseigentümer Kanalkluttau zu sichern.
    - 14.2 Lauf Sätze sind jeweils für Schmutz- und Regenwasser Kontrollschächte herzustellen.
  15. **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 Spitznebeln bei der Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln und mit erhöhtem Lärmpegel und Staubeentwicklung bei Einarbeiten muss gerechnet werden.

- Flächenbefestigung**
  - 16.1 Bei der Anlage von Garagenstauraum, Stellplätzen und Einfahrten wird empfohlen versickerungsgünstige Beläge (z.B. Pflastersteine mit Rautenform, Rautengittersteine, wasserbundene Decke, Schotterrasen) zu wählen. Der Versiegelungsgrad bei der Bebauung und Gestaltung der übrigen Freiflächen ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
- Festsetzungen für die Grünordnung**
  1. **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)
      - Ortsrandeinguung
      - OE 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: "Einhalt bestehender Baum- und Heckenstrukturen mit Pflanzung von 2 lokaltypischen Obstbäumen"

Ziele:

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

Maßnahmen:

        - Ansaat der entstehenden Wiesenflächen mit Regio-Saatgut zur Entwicklung einer Saibel-Glatthafer-Wiese (Herkunftsregion 11/Produktionsraum 7), Saatgut als Beilsaat mit mindestens 3-4 g pro m²
        - Pflanzung von lokaltypischen Obstbäumen
        - Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz
        - Verzicht auf Mulchen
        - jährliche manuelle Mahd (Motorsense, Balkenmäher) mit Mahgutabfuhr, Mahzeitpunkt frühestens ab dem 15. Juni
    - 1.2 Die Ausgleichsfläche A2 wird mit den festgesetzten Maßnahmen dem Bebauungsplan "Bauhof", gemäß § 9 Abs. 1a BauGB, zugeordnet:

Die Ausgleichsfläche liegt nordwestlich von Sulzheim.

A2: "Ortsrandeinguung mit landschaftlichen Hecken und Obstbaumpflanzungen"

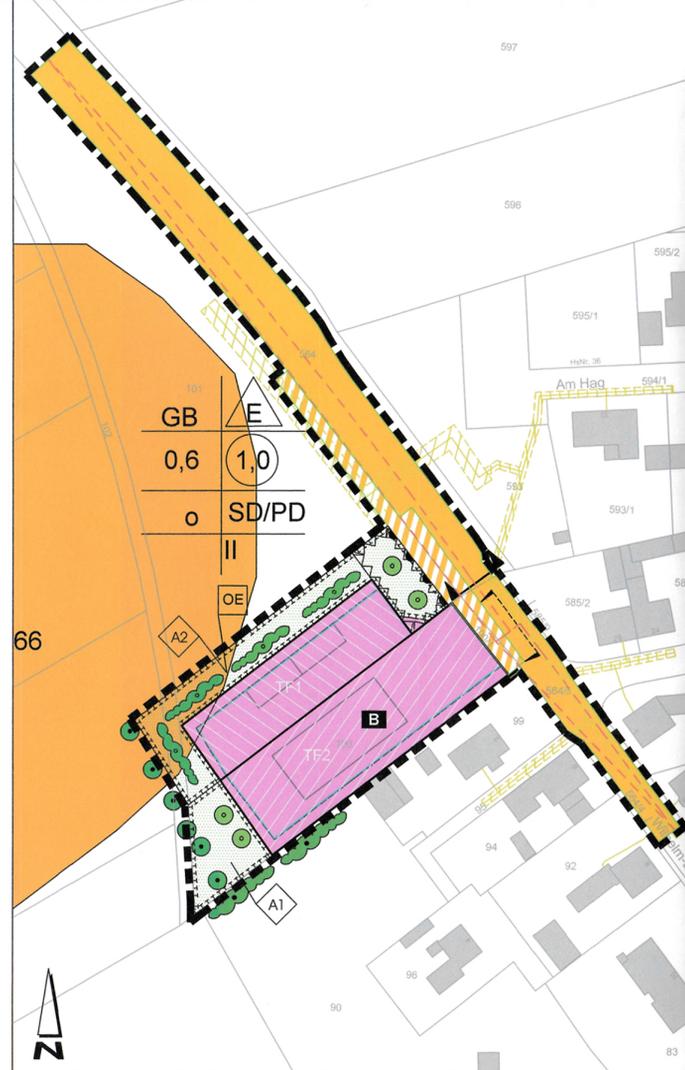
Ziele:

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

Maßnahmen:

      - Ansaat der Fläche mit Regio-Saatgut zur Entwicklung einer Saibel-Glatthafer-Wiese (Herkunftsregion 11/Produktionsraum 7), Saatgut als Beilsaat mit mindestens 3-4 g pro m²
      - Ansaat der Säume unter den landschaftlichen Hecken mit RSM 8.1 Variante 1, Saatgut als Beilsaat mit mindestens 3-4 g/m²
      - Pflanzung von 3 zelligen landschaftlichen Hecken, ausschließlich aus Sträuchern, entlang des nordwestlichen Baugeländes
      - Pflanzung von lokaltypischen Obstbäumen
      - Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz
      - Verzicht auf Mulchen
      - jährliche manuelle Mahd (Motorsense, Balkenmäher) mit Mahgutabfuhr, Mahzeitpunkt frühestens ab dem 15. Juni
  - 1.3 Für alle Bepflanzungen der Ausgleichsflächen darf ausschließlich autochthones Pflanz- und Saatgut verwendet werden.
  - 1.4 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 Ansaatzeit 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 (2xv), Stammumfang (StU) 10-12 cm:
    - Apfel: Rote Sternweisse, Bohnapfel, Boskop, Danziger Kantapfel, Eibachshofer, Gewürzluken, Hauxapfel, Kaiser Wilhelm, Landäcker Renette, Weißer Winterlockenapfel, Winterambur, Reginds, Pinova, Pilot, Pico, Rowena
    - Birne: Schweizer Wasserröhre, Doppelte Philippbirne, Katzenkopf, Gelbmöster, Palmischbirne, Gute Graue
  - 3-4 zellige freilebende, landschaftliche Hecke:

Pflanzung von Sträuchern (St.), 2 x verpflanzt (2xv), 70-90 cm



- Hinweise durch Text**
  1. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen und es sind nur solche Freiflächen, Parkplätze und Andenungsbeiche mit einem versickerungsgünstigen Belag, wie z.B. Betonpflaster mit Spaltfuge oder Rautenfuge, Schotterdecke, Schotterrasen etc. auszuführen, für die es erforderlich ist.
  2. Die Entfernung bzw. der Rückschnitt bestehender Strauch-, Baum- und Heckenorkommen hat außerhalb der Brutzeit von Hecken- und Bodenbrütern stattfinden und zwar von Anfang Oktober bis Ende Februar.
  3. Wetbeanlagen innerhalb der 20 m anbaufreien Zone sind grundsätzlich nicht zulässig.
  4. Die gestalterischen Hinweise des Dorfneuerungsplans sollten soweit möglich berücksichtigt werden.
  5. Im Baugenehmigungsverfahren ist eine detaillierte Darstellung der Sichtreiecke auch im Hinblick auf den Geh- und Radweg (gemäß Richtlinien von Staatsstraßen, Ausgabe 2006, Abschnitt 6.3.9.3) erforderlich.

**E) Nachrichtliche Übernahme**

 Bodendenkmal

Sulzheim, 28.01.2019  
geändert und ergänzt, 17.02.2020  
30.11.2020

Ingenieurbüro für Bauwesen  
Dipl. Ing. (FH) Frank M. Baur  
M. Eng., Beratender Ingenieur (FH)  
Falkenstraße  
97076 Würzburg

Für die Gemeinde:  
Sulzheim, den 02.12.2020

GEMEINDE SULZHEIM

Jürgen Franz Schwab, 1. Bürgermeister

Gemeinde Sulzheim  
**SULZHEIM**  
Landkreis Schweinfurt

Bebauungsplan "Bauhof"

M = 1 : 1000

**Verfahrensvermerke**

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.07.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bauhof" für eine Gemeinbedarfsfläche beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom 28.01.2019, hat in der Zeit vom 08.04.2019 bis 08.05.2019 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 28.01.2019, hat in der Zeit vom 08.04.2019 bis 08.05.2019 stattgefunden. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom 17.02.2020, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 08.06.2020 bis 07.07.2020 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom 17.02.2020, wurde mit der Begründung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 17.08.2020 bis 17.09.2020 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Sulzheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 30.11.2020 den Bebauungsplan "Bauhof", gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, in der Fassung vom 30.11.2020, als Satzung beschlossen.

Sulzheim, den 02.12.2020

Jürgen Franz Schwab, 1. Bürgermeister

Sulzheim, den 16.12.2020

Jürgen Franz Schwab, 1. Bürgermeister

Sulzheim, den 15.02.2020

Jürgen Franz Schwab, 1. Bürgermeister

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		

1:1000  
Hecke 3-4 zellig

**Sträucher:**

Ca	Cornus avellana	- Haselnuss
Cr	Crataegus spec.	- heimische Weißdorn
Cs	Cornus sanguinea	- Hartleigal
Li	Ligustrum vulgare	- Liguster
Lx	Lonicera xylosteum	- Heckenrösche
Ps	Prunus spinosa	- Schlehdorn
Ro	Rosa spec.	- heim. Wildrose
Sn	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Vi	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

- 2.2 Erhaltung bestehender Hecken- und Baumstrukturen, gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB
- 2.3 Pflanzenqualität  
Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschutpflanzen". Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.
3. **Vollzugsfristen**
  - 3.1 Anpflanzungen  
Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude zu vollziehen.
4. **Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG**
  - 4.1 Bodenarbeiten (Abschieben des Oberbodens) sind außerhalb der Brutzeit der arbeitsbetenden Vogelarten, also nicht im Zeitfenster von Mitte März bis Ende Juli, auszuführen. Falls die Bauarbeiten innerhalb des vorgenannten Brutzeitraums geplant sind, sind von Anfang März bis Baubeginn mittels einer dauerhaften Schwarzbrache Bodenbrütern auszuschließen.