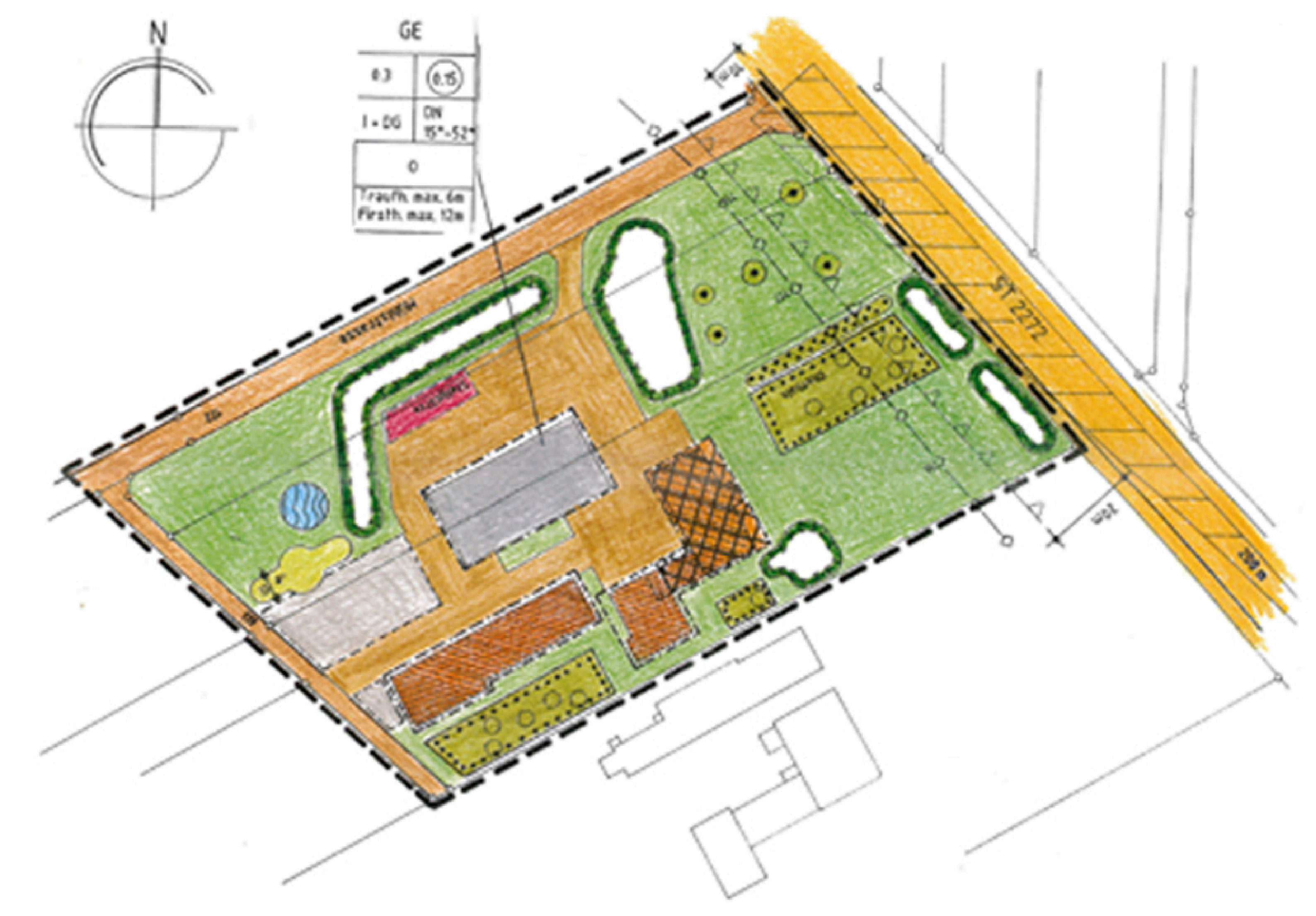

GEMEINDE SULZHEIM

LANDKREIS SCHWEINFURT

**BAUVORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
ROSSGRABENFELD
NR.: 81/34
Gemeindeteil Sulzheim**

MASSSTAB 1:1000

ENTWURFSVERFASSER:

Thomas Schaller
Architekt, Dipl.-Ing.(FH)
Am Hohlweg 1
97447 Gerolzhofen
Tel.: (09382) 7229

16.01.2006

Geändert: 20.02.2006
Geändert: 17.05.2006
Geändert: 04.07.2006
Geändert: 29.10.2006

Sulzheim, 17.03.2014
Geck

**GEMEINDE SULZHEIM
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
ROSSGRABENFELD
NR.: 81/34
Gemeindeteil Sulzheim**

I Festsetzungen gemäss § 9 Bau GB:

Teil A)

Durch Planzeichen

– – –	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
GE	Gewerbegebiet nach § 8 Bau NVO 1990
🟩	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
▨ ⊙	Bindung für den Erhalt von Bepflanzungen, Bäumen und Sträuchern
●	Neuanpflanzung mind. 3 – reihige Hecke
🟩	Private Grünflächen
🟧	Öffentliche Verkehrsfläche
🟨	Private Verkehrsflächen, Hofflächen
☐	Schotterflächen
🟥	Stellplatzfläche

◿◿◿	Sichtflächen, die von jedlicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung, etc., die mehr als 0,80m über die Verbindungsflächen der Straßenoberkante hinausragen, sind frei zu machen und frei zu halten.
▽▽▽	Anbaufreie Zone gemäß Art. 23 (1) BayStrWG, Bauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art – ausgenommen Einzäunungen- in einer Entfernung von 20m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Abgrabungen im Bereich der anbaufreien Zone, die über die Oberkante der Fahrbahndecke reichen, bedürfen aus Gründen der Sicherheit des Verkehrs sowie Bestandes der Straße einer gesonderten Zustimmung des Baulastenträgers der Fahrbahn.
–·–·–	Baugrenzen
0.3	Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze, 0,3
(0.15)	Geschossflächenzahl GFZ als Höchstgrenze, 0,15
I+DG	Zahl der zulässigen Vollgeschosse, 2 Vollgeschosse EG + DG
15°-52°	Zulässige Dachneigung, DN 15° - 52 °
0	Offene Bauweise nach § 22 Abs 2 BauNVO 1990
🔵	Sickerflächen
▩	Fläche, die nicht mit Wohnungen oder Betriebsgebäuden, die zum ständigen Aufenthalt von Personen dienen, bebaut werden darf.

Teil B)

Durch Text

1. Höheneinstellung der Gebäude, Maß der Nutzung

1.1 Im Bebauungsplanbereich sind 2 Vollgeschosse zulässig. Diese setzen sich aus EG + DG zusammen.

1.2 Die max. Traufhöhe an der höchsten natürlichen Geländestelle – entlang der Außenwand – beträgt 6 m.

1.3 Die maximale Firsthöhe wird auf 12m festgesetzt.

1.4 Zulässige Grundflächenzahl max. 0.3. Bei der Berechnung der Grundflächenzahl sind alle Wege-, Strassen und Hofflächen die versiegelt sind zu berücksichtigen. Eine Überschreitung der Flächen ist max. um 10 von Hundert erlaubt.

1.5 Zulässige Geschossflächenzahl max. 0.15

1.6 Bebauung in offener Bauweise nach § 22 Abs 2 Bau NVO 1990

2. Abstandsflächen

2.1 Abstandsflächen sind gemäss Art 6 Abs. 4 und 5 BayBO einzuhalten.

3. Gestaltung

3.1 Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 15 - 52 Grad. Gauben sind als Schlepp- oder Satteldachgauben auszuführen, bis ca. ½ der Länge der Gebäudetraufe.

3.2 Für die Eindeckung der Gebäude sind Ziegel, Betondachsteine, Wellzementplatten oder Stahltrapetzblech in den Farben Rot oder Braun zulässig.

3.3 Außenwände sind in einem gedeckten Ton zu halten.

---

4. Gestaltung der Freiflächen

4.1 Neupflanzungen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB durch ortstypische Pflanzen vorzunehmen. Nadelbäume und Nadelsträucher sind nicht zulässig.

Heimische Gehölze sind zum Beispiel:

Bäume – Rotbuche, Esche, Hainbuche, Vogelkirsche, Linde

Gehölze – Weißdorn, Heckenkirsche, Haselnuß, Hartriegel, Liguster

Verwendete Gehölze haben der Güteklasse A des Bundes Deutscher Baumschulen zu entsprechen.

Hochstämmige großkronige Bäume	3 x v Stufe 180 bis 200
kleinkronige Bäume	2 x v Stufe 150 bis 200
Sträucher	1 x v Stufe 40 bis 90

Der Regelabstand zwischen den Bäumen untereinander muss bei kleinkronigen Bäumen 4 m bis 6 m und bei großkronigen Bäumen 7 m bis 10 m betragen.

4.2 Die bestehende Bepflanzung ist zu schützen, es wird auf DIN 18920 verwiesen.

4.3 Der Bepflanzungsplan vom 12.09.1994 ist Teil des Bebauungsplan.

4.4 An Straßen darf die Überpflanzung innerhalb der dargestellten Sichtdreiecke eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Bei hochstämmigen Bäumen dürfen die untersten Äste einen Abstand zur Geländeoberkante von 2,5 m nicht unterschreiten.

5. Werbeflächen

5.1 Auf dem Gelände darf jeweils an der Nord- und Ostgrenze im Bereich der Zufahrt eine Einzelwerbeanlage mit je max. 5 m² aufgestellt werden. Die maximale Höhe der Werbeanlagen darf 6 m nicht überschreiten. Werbeanlagen müssen außerhalb der anbaufreien Zonen erricht werden.

Hinweise:

Planzeichen

—○—	Grundstückgrenzen
▨	Baulicher Bestand
116	Flurstücksnummer
▩	Gewerbefläche
🟨	Staatstrasse ST 2272
—◇—	Überland Freileitung 20 kV. Schutzabstand mind. 3 m, empfohlen 5 m. Entlang der ST 2272 befindet sich eine Erdleitung. Weitere Erdleitungen für den Hausanschluss befinden sich entlang der Mühlstrasse sowie der süd-östlichen Grenze des Bebauungsplans bis zum Anwesen Fl.-Nr. 116 Bei Arbeiten in der Nähe der Anlagen ist eine Einweisung durch die Bezirkstelle OST, Unterfränkische Überlandzentrale, Tel. 09382/604-0 erforderlich.

Text

1. Denkmalschutz

   Gefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen und den Fundort bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen (Art. 8 Abs.2 DSchG).

2. Stellplätze

   Es sind die Stellplatzrichtlinien anzuwenden. Bei einer KFZ – Werkstatt, pro Arbeitsplatz 6 Stellplätze; bei Wohngebäuden, je Gebäude 2 Stellplätze; bei Ausstellungsflächen je 80 m² 1 Stellplatz.

3. Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser

   Sollte der Grundwasserstand über der Kellersohle liegen, so sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wanne auszubilden. Eine Grundwasserschwankung von 1m ist zu berücksichtigen.

Bei der Bebauung und Gestaltung von Freiflächen, einschl. Stell- und Parkplätzen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken, ausgenommen hiervon sind bereits bestehende Hof- und Wegeflächen.

Bei der Errichtung neuer Hof- bzw. Wegeflächen sind versickerungsgünstige Beläge zu wählen, z.B. Pflaster mit Rasenfuge.

Unverschmutztes Oberflächen- und Dachwasser soll zur Regenwassernutzung im Haushalt und Garten in Sammelbehälter mit Überlauf zu den Versickerungsflächen aufgefangen werden. Bei der Verwendung des Regenwassers im Haushalt ist darauf zu achten, dass keine Verbindung zum Trinkwassernetz hergestellt wird.

Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze etc.) sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

4. Zufahrtweg

   Der Einmündungsbereich des Feldweges Flur Nr. 122 muss mindestens die Voraussetzung für eine entsprechende Feldwegeinmündung mit Begegnungsverkehr erfüllen. Der Weg ist deshalb auf den ersten 20 mit einer befestigten Breite von 4,75 m sowie beidseitigen Bankett von 0,75 m herzustellen. Als Einmündungsradien sind R > 10 m vorzusehen.

5. Immission

   Da sich im südlichen Bereich ein landwirtschaftlicher Betrieb direkt in der Nachbarschaft befindet, ist darauf zu achten, dass bei Betriebsgebäuden, die zum ständigen Aufenthalt dienen, sowie bei Wohngebäuden ein ausreichender Abstand zum Stallgebäude zu halten ist. Die Bebauung im Planbereich ist nur in dem Ausmaß zugelassen, dass sie zu keiner im Vergleich zur vorhanden Bebauung stärkeren Einschränkung des landwirtschaftlichen Betriebes führt.

Sulzheim, 17.03.2014
Geck

GEMEINDE SULZHEIM

Gemeindeteil Sulzheim

LKR SCHWEINFURT

Bebauungsplan Nr. 81/34 für das Baugebiet

„Rossgrabenfeld"

M = 1 : 1000

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.01.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.01.2006 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.01.2006 hat in der Zeit vom 31.01.2006 bis 13.02.2006 stattgefunden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.07.2006 wurde zuletzt mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.08.2006 bis 31.08.2006 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Sulzheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.09.2006 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
5. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist am 25.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft 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 am 25.04.2014 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Sulzheim, den 28.04.2014
GEMEINDE SULZHEIM

Geck
1. Bürgermeister