

A) Zeichenerklärung zu den planlichen Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Am Seehausbach II"

MD Dorfgebiet, gemäß § 5 BauNVO

Baugrenze

0,4 Grundflächenzahl

(0,8) Geschosflächenzahl

II max. 2 Geschosse

o offene Bauweise

E nur Einzelhaus zulässig

SD Zulässige Dachformen für Haupt- und Nebengebäude: ausschließlich Satteldach

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: 10 m Anbauverbotszone zum Seehausbach

Private Grünfläche

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

A1 Ausgleichsfläche

Wildobstbaum/Obstbaum, ungefähre Standort, Mindestgröße:
Wildobstbaum: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang (STU) 10-12 cm
Obstbaum: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang (STU) 8-10 cm, z.B. gemäß Auswahlliste

Mindestens ein Hochstamm pro 200 m² privater unbebauter Grundstücksfläche, ohne Standortbindung, Mindestgröße: Laubbaum bzw. Obstbaum, Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang (STU) 10-12 cm, gemäß Auswahlliste

Zu erhaltende Hecke

B) Zeichnerische Hinweise

bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen

1281 Grundstücks- und Flurnummern

bestehende Gebäude/ abzubrechende Gebäude

unverbindliche Vorschläge für die Gebäudestellung/Garagenstandorte

F=893 geplante Grundstücksgröße

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung: Bauweise, Grundstückscharakter, Grundstücksart, Bauweise, Dachform

Anzahl der Wohneinheiten: Anzahl der Geschosse

Bestandshochwasserstation Altitzheim HG100 (nachrichtliche Übernahme)

Bodenrinnenkriecher (nachrichtliche Übernahme)

C) Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Dorfgebiet, gemäß § 5 BauNVO.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Max. zwei Geschosse:
Für die Höheneinstellung der Gebäude wird festgesetzt: Die Traufhöhe darf maximal 8,00 m ab Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut betragen. Die Traufhöhe von Zwerchgiebeln darf 1,00 m über der Traufhöhe des Hauptgebäudes liegen. Die Firsthöhe darf max. 13,00 m ab Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens bis zum höchsten Punkt des Gebäudes an der Oberseite der Dachhaut betragen. Die Breite der versetzten Pultdachflächen müssen mind. 1/3 der Gesamtgebäudebreite betragen. Zulässige Dachformen für Haupt- und Nebengebäude: ausschließlich Satteldach
 - 2.2 Höhendefinitionen:
Als Traufhöhe von Gebäuden ist die Höhe von der Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Außenkante der Dachhaut definiert. Die Firsthöhen und Pultdachflächenhöhen werden von der Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens bis zum höchsten Punkt des Gebäudes an der Oberseite der Dachhaut gemessen. Die Traufe von Zwerchgiebeln ist der Schnittpunkt der Außenkante der Wandfläche mit der Außenkante der Dachhaut des Zwerchgiebels, die Traufe von Dachgauben beschreibt den unteren Punkt der Dachgaube mit der Dachhaut. Die Höhe des Sockels bzw. der Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens darf max. 0,50 m betragen. Als Bezugspunkt für die Sockelhöhe/Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens gilt die Höhe 224,50 mNN. Sichtbare Untergeschosse sind möglich. Sollten diese, wie auch Dachgeschosse, zum Vollgeschoss werden, sind diese auf die Anzahl der Geschosse anzurechnen.
- 3. Abstandsflächen**
 - 3.1 Zur Regelung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.
- 4. Zulässige Ausführung der Hauptgebäude**
 - 4.1 Die Gebäude sind hart einzudecken, bevorzugt mit Ziegeln. Metalldeckungen müssen, außer Aluminium- und Edelstahl, in Anlehnung an die DIN EN ISO 12944-5 beschichtet sein. Die Beschichtung muss mindestens für die Schutzdauer H (über 15 Jahre) nach der DIN EN ISO 12944-5 ausgelegt sein.
 - 4.2 Für Farbanstiche der Gebäude sind gedeckte Farben zu wählen.
 - 4.3 Für die Dacheindeckung sind naturrote, rotbraune, rote, schwarze, graue und anthrazitfarbene Farbtöne zu wählen.
 - 4.4 Zwerchgiebel und Dachgauben sind zugelassen und dürfen vom Hauptdach abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen haben.
- 5. Stellplätze, Garagen, Nebenräume, Nebengebäude**
 - 5.1 Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze (ggf. in Form von Garagen/Carports) zu schaffen.
 - 5.2 Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind zugelassen und dürfen von den Hauptgebäuden abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen haben.
 - 5.3 Für Garagen und Nebengebäude sind von den Hauptgebäuden abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen zugelassen. Für Garagen sind auch Flach- und Gründächer zulässig.
- 6. Anfallendes Schmutz- und Niederschlagswasser**
 - 6.1 Schmutzwasser ist an der öffentlichen Kanalisation der Gemeinde Sulzheim anzuschließen.

- 6.2 Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu bewirtschaften, zu versickern und zu beseitigen. Das Versickerungsverhältnis Au : As muss kleiner 5 : 1 sein. Das Niederschlagswasser von 5 m² befestigter Fläche benötigt mind. 1 m² Grünfläche zur Versickerung. Die Versickerungsfläche muss als Mulde oder Graben angelegt werden. Die Versickerungsmulde muss mit mind. 0,20 m bewachsenem Oberboden bedeckt sein. Wenn die Vorgaben der TRENOG oder die NWPrV nicht eingehalten werden können, benötigt die Ableitung des Niederschlagswasser ein Wasserverfahren.
7. **7. Einfriedungen**
 - 7.1 Alle Zäune müssen eine Bodentiefe von mind. 0,15 m einhalten, um Kleintieren den Durchgang zu ermöglichen. Sockelmauern, geschlossene Wände und Mauern als Einfriedungen sind nicht zulässig.
 - 7.2 Einfriedungen sind auch außerhalb der Baugrenze zugelassen.
8. **8. Außenbeleuchtung**
 - 8.1 Für die Außenbeleuchtung (Gebäude und Freiflächen) sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. max. UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (mit geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur CCT von max. 3.000 K).
 - 8.2 Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, damit das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.
9. **9. Wasserrechtliche Festsetzungen**
 - 9.1 Auf dem Grundstück sind keine Auffüllungen zulässig, die einem möglichen Hochwasser Retentionsraum nehmen würden. Ein mind. 10 m breiter Bereich am Seehausbach darf weder zur Lagerung von Stoffen genutzt noch bebaut werden. Dies betrifft auch verfahrensfreie Maßnahmen.
- 9.2 Anfallendes Aushubmaterial ist außerhalb der Hochwasserlinie aufzufüllen oder zu verwerten.
10. **10. Grünordnung**
 - 10.1 Pflanzenqualität:
Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulplanzen". Die festgesetzten Größen- und Mengangaben sind Mindestgrößen.
 - 10.2 Pflanzenauswahl und Wurzelraum:
Den festgesetzten Bäumen ist ausreichender Wurzelraum (mind. 4 m² Baumscheibe als Vegetationsfläche) zur Verfügung zu stellen.
 - 10.3 Pflanzpflichten auf privaten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Auswahlliste Hochstamm:

- z.B.:
- Feldahorn, Eberesche, Winterlinde, Birke, Mehlbeere, Walnus
 - Apfel: Rote Sternrenette, Bohnapfel, Boskop, Danziger Kantapfel, Eibachshöfer, Gewürzäpfel, Hauxapfel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Weißer Winterglockenapfel, Winterambur, Reglindis, Pilot, Rewana
 - Birne: Schweizer Wasserbirne, Doppelte Philipbirne, Katzenkopf, Gelbmöstler, Palmischbirne, Gute Graue
- Auswahlliste Wildobstbaum/Obstbaum:
- z.B.:
- Vogelkirsche, Holzbirne, Wildbirne, Elsbeere, Speierling, Mehlbeere
 - Apfel: Rote Sternrenette, Bohnapfel, Boskop, Danziger Kantapfel, Eibachshöfer, Gewürzäpfel, Hauxapfel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Weißer Winterglockenapfel, Winterambur, Reglindis, Pilot, Rewana
 - Birne: Schweizer Wasserbirne, Doppelte Philipbirne, Katzenkopf, Gelbmöstler, Palmischbirne, Gute Graue
 - Walnus

- 10.4 **Begrünung:**
(Vor-)Gärten sind außerhalb funktional notwendiger Zuwege gärtnerisch durch Begrünung und Bepflanzung zu gestalten. Die Anlage von Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialschüttungen ist unzulässig. Folienabdeckungen sind unzulässig, Ausnahme: Teichfolie bei permanent gefüllten Gartenteichen. Für lebende Zäune sind nur einheimische Pflanzen (z.B. keine Thuja, Kirschlorbeere, Koniferen) und keine feuerbrandgefährdeten Pflanzenarten zugelassen.
- 10.5 **Vollzugsfristen:**
Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude zu vollziehen. Innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung aller im Zusammenhang mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen stehenden Pflanzenmaßnahmen und Einsaat hat der Besitzer mit der Unteren Naturschutzbehörde einen Ortstermin in der Vegetationszeit und zwar Anfang Juni des auf die Pflanz- und Einsaatzeit folgenden Jahres zu vereinbaren, bei dem eine Abnahme der Funktionserfüllung dieser ökologischen Wertschaffung mit Protokoll erfolgt.

11. Ausgleichsflächen

- 11.1 Die Ausgleichsfläche A1 wird mit den festgesetzten Maßnahmen dem Bebauungsplan "Am Seehausbach II" zugeordnet und liegt innerhalb des Geltungsbereichs.

A1: "Streuobstwiese aus heimischen Obstbäumen und Wildobstbäumen"

- Ziele:
- Herstellen eines Schmetterlings- und Wildbiensensaums
 - Herstellen einer Streuobstwiese aus Wildobstbäumen und heimischen Obstbäumen

Maßnahmen:

- Ansaat der entstehenden Wessentflächen mit Regio-Saatgutmischung für Schmetterlings- und Wildbiensensaum, Herkunftsregion 11, Produktionsraum 7, 90% Blumen / 10% Gräser, Saatgut als Breitsaat mit maximal 2 g pro m²
- Pflanzung von Wildobstbäumen, durchmischt mit Obstbäumen (lokal typische Kernsorten)
- Erhaltung von 2-3 Bruchstreifen mit einer Breite von 2 m und einer Länge von ca. 20 m über den Winter
- Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz
- jährliche Mahd (Mähen der Fläche ist nicht erlaubt) mit Mähgutabfuhr, Mähzeitpunkt frühestens ab dem 15. Juni bis spätestens 30. Juni, bei Bedarf 2. Schnitt ab dem 15. September, Erhalt von jährlich alternde Bruchstreifen auf der Fläche

12. Schallschutz

- 12.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind für schutzbedürftige Räume bauliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen. Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile sind gemäß DIN 4109 zu ermitteln.

D) Textliche Hinweise

1. Denkmalschutz

- 1.1 Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodenatertürmen, 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 aufgedundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

- 1.2 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.

2. Unverschmutztes Oberflächenwasser

- 2.1 Unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser, sollte, soweit möglich, zur weiteren Nutzung in Sammelbehältern (z.B. aus Beton, Kunststoff etc. oder Mulden, offenen Erdbecken, Rigolen oder Zisternen) mit Überläufen zu Sickeranlagen oder Regenwasserspeichern aufgefangen werden.
- 2.2 Bei der Nutzung im Haushalt, z.B. zur Toilettenspülung, ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften zu achten.

- 2.4 Für die Sammelbehälter bzw. Regenwasserspeicher werden folgende Mindestgrößen empfohlen: 2,5 cbm pro 100 qm befestigter Fläche

3. Verschmutztes Oberflächenwasser

- 3.1 Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit öhltigen Stoffen in Berührung kommen kann, sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

4. Drainagen

- 4.1 Vorhandene Drainstränge oder Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden. Angeschlossene Drainagen sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsbereich zu verziehen und wieder zusammen zu schließen.

5. Schutz vor Grundwasser

- 5.1 Kellergeschosse sind wasserdicht auszuführen, da die Grundwasserstände hoch anstehen. Dabei sollten Grundwasserschwankungen von ca. 1 m berücksichtigt werden.

6. Entwässerung

- 6.1 Die Straßenoberkante stellt die Rücktauebene dar. Gemäß DIN 1986 haben sich die Grundstückseigentümer gegen Kanalkückstau zu sichern.
- 6.2 Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Sulzheim ist zu beachten.

7. Trinkwasserversorgung

- 7.1 Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW, insbesondere die Arbeitsblätter W 331, W 400-1 sowie W 405, zu beachten.

- 7.2 Die zentrale Wasserversorgung des Grundstückes erfolgt durch das bestehende Trinkwassernetz der Gemeinde Sulzheim.

8. Brandschutz

- 8.1 Zufahrten bzw. Zugänge zu Schutzobjekten sind entsprechend der DIN 14090, Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken, auszuführen. Zu- und Abfahrten der Einsatzfahrzeuge dürfen nicht durch Bäume oder offene Flächen behindert werden. Es wird auf Art. 5 BayBO hingewiesen.

- 8.2 Es ist eine entsprechende Lösung für einen zweiten Flucht- und Rettungsweg bei Brüstungshöhen über 8,00 m bzw. die Verfügbarkeit eines entsprechenden Hubrettungsgeräts innerhalb der gesetzlichen Hilfstreit im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

9. Schutz vor Rauchgasbelastigungen

- 9.1 Zum Schutz vor erheblichen Rauchgasbelastigungen von benachbarten Kaminen wird auf die 1. BImSchV in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen.

10. Benachbarte Nutzungen

- 10.1 Das Planungsgebiet grenzt an intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen/Gebäude. Infolge der Bewirtschaftung sind Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, auch in Ausnahmen zu unüblichen Zeiten, zu erwarten. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.

11. Versiegelungsgrad

- 11.1 Der Versiegelungsgrad ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Die Möblierung von (Vor-)Gärten mit Gabionen sowie Stein- und Kieflflächen soll sparsam erfolgen (max. 3% der Grundstücksfläche).

12. Hinweis zum Artenschutz

- 12.1 Bodenarbeiten, z.B. der Bau der Erschließungsstraßen (Abschieben des Oberbodens), sind außerhalb der Brutzeit der ackerbrütenden Vogelarten, also nicht im Zeitfenster von Mitte März bis mind. Ende August, auszuführen. Falls die Bauarbeiten innerhalb des vorgenannten Brutzeitraums geplant sind, sind von Anfang März bis Baubeginn mittels einer dauerhaften Schwarzbrache Bodenbruten auszuschließen.

- 12.2 Die Entfernung bzw. der Rückschnitt bestehender Strauch-, Baum- und Heckenvorkommen hat außerhalb der Brutzeit von Hecken- und Bodenbrütern stattzufinden und zwar von Anfang Oktober bis Ende Februar.

- 12.3 Bei den Bauarbeiten in der Nähe von Gehölzbeständen (Laubbäume, Hecken, Gehölzränder etc.), die zu erhalten sind, ist die einschlägige DIN 18920 zum Schutz der Gehölze durch die ausführende Baufirma und die örtliche Bauleitung verbindlich anzuwenden und zu beachten.

13. Regenerative Energien

- 13.1 Solar- und Photovoltaikanlagen sind explizit zugelassen und eine Errichtung entsprechender Anlagen ist empfohlen.

14. Bundesstraße B 286, Staatsstraße S 2272

- 14.1 Das Gebiet ist durch Immissionen der Bundes- sowie der Staatsstraße vorbelastet. Es wird darauf hingewiesen, dass angesichts einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen keinerlei Forderungen gegenüber der Straßenbauverwaltung für die Zukunft geltend gemacht werden können.

- 14.2 Zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagenlärm sind für schutzbedürftige Räume bauliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen. Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile sind gemäß DIN 4109 zu ermitteln. In den Bereichen mit Beurteilungspegeln größer 50 dB(A) nachts sind 5 Räume mit Schlaffunktion mit schalldämmenden Lüftungen auszustatten, die das resultierende Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

Sulzheim, 09.05.2022
geändert und ergänzt 29.04.2024

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

Für die Gemeinde:
Sulzheim, den
GEMEINDE SULZHEIM

M. Eng. Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun

Jürgen Schwab, 1. Bürgermeister

Gemeinde Sulzheim
ALITZHEIM
Landkreis Schweinfurt

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
für das Baugebiet "Am Seehausbach II"

M = 1 : 1000

Verfahrensvermerk

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom _____ die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Seehausbach II" für ein allgemeines Wohngebiet beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom _____, hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
3. 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.
4. 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.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom _____, wurde mit der Begründung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Sulzheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den Bebauungsplan "Am Seehausbach II", gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, in der Fassung vom _____, als Satzung beschlossen.
Sulzheim, den _____
Jürgen Schwab, 1. Bürgermeister
7. Ausgefertigt
Sulzheim, den _____
Jürgen Schwab, 1. Bürgermeister
8. 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 Verwaltungsgemeinschaft Gerchhofen, Brunnenstraße 5, 97447 Gerchhofen, 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 _____
Jürgen Schwab, 1. Bürgermeister