

A) Zeichenerklärung zu den planischen Festsetzungen

1. Geltungsbereich
 - 1.1. Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "An der Weißen Marter"
 - 1.2. Grenze des Änderungsbereiches
2. Art der baulichen Nutzung
 - 2.1. **WA** Das Plangebiet wird festgesetzt als allgemeines Wohngebiets gem. § 4 BauNVO
3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO
 - 3.1. Baugrenze
 - 3.2. Bauweise
 - 3.2.1. Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
 - 3.2.2. Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 3.2.3. Erdgeschossige Bauweise, zulässige Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss, wobei das Dachgeschoss ein zusätzliches Vollgeschoss sein kann. Sattel-, Waln-, oder Krüppelwalmdach, Dachneigung 35° - 52°, GRZ = 0,4; GFZ = 0,8
 - 3.2.4. Doppelhäuser, sowie an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtete Nachbargaragen sind einheitlich zu gestalten, wobei das zuerst genehmigte Gebäude die Gestaltung vorgibt, gleichgültig, ob die Dachneigung der danach errichteten Garage der des Hauptgebäudes entspricht.
 - 3.2.5. Ab einer Dachneigung von 38° sind stehende oder Schleppegauben zugelassen. Andere Arten von Dachgauben sind nicht zulässig.
 - 3.2.6. entfallen
 4. Stellplätze und Garagen
 - 4.1. entfallen
 - 4.2. Für die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden sind zugelassen:
 - 4.2.1. Flachdächer
 - 4.2.2. Verdeckt angeordnete, flachgeneigte Pultdächer, Dachneigung 0° - 6°
 - 4.2.3. Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer, deren Dachform und Dachneigung an die der Hauptgebäude anzupassen ist. Die Dachneigung kann 35° - 52° betragen.
 - 4.2.4. Je Wohnung sind 2 Stellplätze oder 2 Garagen zu schaffen.
 5. Mindestgröße der Grundstücke
 - 5.1. entfallen

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - 6.1. Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB nachstehender Zweckbestimmung:
 - 6.1.1. entfallen
 - 6.1.2. entfallen
 - 6.1.3. Öffentlicher Pflanzstreifen (4,0 m breit), der entlang der nördlichen Baugrenze als Abschirmung des Baugebietes gegenüber der freien Landschaft mit einer Strauchbepflanzung mit eingestreuten Heistergruppen aus standortheimischen Gehölzen anzulegen und zu unterhalten ist.
 - 6.1.4. entfallen bzw. ersetzt: Es ist ein privater Pflanzstreifen (4,0 m breit), entlang der westlichen Baugrenze mit Bäumen und / oder mit Strauchbepflanzungen anzulegen und zu unterhalten. Der Standort der eingezeichneten Bäume und Sträucher ist innerhalb des Grünstreifens flexibel.
7. Grünordnende Maßnahmen (§ 9 Abs. 2 Nr. 25a BauGB)
 - 7.1. Auf dem Grundstück ist je 200 m² neu bebauter Grundstücksfläche nach freier Standortwahl min. ein Baum 2. Ordnung in Hochstammqualität zu pflanzen. Diese Pflanzung ist durch min. 15 Sträucher zu ergänzen. Diese Begrünungsmaßnahmen können auch innerhalb des privaten Grünstreifens erfolgen.
 - 7.2. Als Bepflanzung sind alle standortgerechten heimischen Laub- und Ziergehölze (ausschließlich Trauerformen) einschließlich Obstbäumen (Kern- und Steinobst, Walnubäume) und Beerensträuchern zugelassen. Soweit außer Obstgehölzen Bäume und Sträucher gepflanzt werden, sollen min. 50% standortgerechte heimische Laubgehölze aus folgender Gehölzauswahl Verwendung finden:

Bäume 1. Ordnung	(Hochstamm 2x verschult, Stammumfang 12/14) : Stieleichen, Winterlinde, Spitzahorn, Vogelkirschen
Bäume 2. Ordnung	(Hochstamm 2x verschult, Stammumfang 12/14) : Feldahorn, Eberesche, Birke, Mehlbeeren
Sträucher	Hasel, Wallinger Schneeball, Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Liguster, Wildrose, Saalweide, Kornelkirsche, Hülender
Pflanzengröße:	Aus landschaftsgestalterischen Gründen werden für die Anpflanzung folgende Pflanzgrößen empfohlen: Hochstamm: Stammumfang 12-14 cm Heister: Höhe 150 - 200 cm, 2x verschult Sträucher: Höhe 80 - 125 cm, 2x verschult
 - 7.3. Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken, z.B. mit Thuja oder fremdwirkenden Gehölzen ist nicht zulässig. Die Einfriedung sind bevorzugt mit blühenden und fruchttragenden heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.
 - 7.4. neu: Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten folgende jahreszeitliche Beschränkungen und Vorgaben: Die Entnahme von Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit von Vogelarten, also in der Zeit vom 1. Oktober bis 29. Februar, zulässig. Eine Ausnahme ist möglich, wenn eine gutachterliche Prüfung bestätigt, dass die Gehölze nicht als Vogelnistplätze besetzt sind. Die Bäume sind, wenn möglich, dauerhaft zu erhalten.

8. Verkehrsfläche
 - 8.1. Öffentliche Straßenflächen mit Bemaßung
 - 8.2. entfallen
 - 8.3. entfallen
 - 8.4. Öffentlicher landwirtschaftlicher Weg
 - 8.5. entfallen
 - 8.6. Straßen- und Wegbegrenzungslinie
 - 8.7. entfallen
 - 8.8. entfallen
 - 8.9. entfallen
9. Einfriedungen
 - 9.1. Einfriedungen entlang von Straßen, Wegen und Plätzen dürfen nur als Mauern aus heimischen Natursteinen und als Zäune aus Holzlaten ausgeführt, oder als lebende Zäune aus Heckensträuchern angelegt sein. Maschenrautzäune entlang öffentlicher Fläche sind untersagt.
 - 9.2. Grelle leuchtende Farbenstiche sind untersagt.
 - 9.3. Für Hinterpflanzungen von Einfriedungen müssen bodenständig, heimische Gehölze verwendet werden.
10. Zulässige Materialien für die Gebäude
 - 10.1. Die Gebäude sind hart einzudecken. Zugelassen sind alle Arten von Dachziegeln in roter oder rotbrauner Farbe.
 - 10.2. Die Gebäude sind in gedeckten Putz-, Mauer- oder Verkleidungsfarben auszuführen. Grelle Farbenstiche sind untersagt.
11. Gebäudeeinstellung
 - 11.1. Für die Gebäudeeinstellung wird festgesetzt, vorausgesetzt dies ist entwässerungstechnisch möglich, dass die sichtbare Sockelhöhe der Gebäude über O.K. Straße 0,60 m nicht übersteigen darf.
12. Grundwasser, Versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Drainagen
 - 12.1. Schutz vor Grundwasser: Soweit z.B. mittels Schürftuben festgestellt wird, dass der Grundwasserstand über der Kellerschle liegt, so sind die Kellerschosse als wasserdichte Wannen auszubilden. Wegen Grundwasserschwankungen ist dabei ein Sicherheitsabstand von ca. 1,00 m einzuhalten. Das Ableiten von Grund-, Quell- und Drainagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
 - 12.2. Versickerungsfördernde Maßnahmen: Bei der Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken, die Belagswahl für die Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, wie z.B. Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen etc. auszurichten. Unverschmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Dabei ist z.B. bei Hofflächen sorgfältig drauf zu achten, dass tatsächliche nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet wird und versickert.
 - 12.3. Verschmutztes Oberflächenwasser: Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, Tankstellen etc.) sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
 - 12.4. Drainagen: Vorhandene Drainstränge oder Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
13. Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
 - 13.1. entfallen
 - 13.2. geändert: Die Geländeauffüllung der Grundstücke ist von den einzelnen Grundstückseigentümern vorzunehmen und darf die Straßenhöhe nicht überschreiten.
14. Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. Nr. 12 BauGB
 - 14.1. entfallen

B) Hinweise

1. Bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. 526/13 Grundstücks- und Flurnummern
4. Vorhandene Wohngebäude mit Nebengebäuden
5. Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodendatierungen. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg mitgeteilt werden.
6. Die vom US-Übungsplatz Sulzheim unvermeidbar ausgehenden Emissionen (z.B. Lärm, Staub, Erschütterung usw.) und von den Bewohnern des Baugebietes entschädigungslos zu dulden.



Entwurf 09.12.2024

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

Für die Gemeinde:

Sulzheim, den

GEMEINDE SULZHEIM

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

Jürgen Schwab, 1. Bürgermeister

Gemeinde Sulzheim
Gemeindeteil Alitzheim
Landkreis Schweinfurt

1. Änderung (Teiländerung)
Bebauungsplan "An der Weißen Marter"

M = 1 : 250

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Sulzheim hat in der Sitzung vom 17.06.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen den Bebauungsplan "An der Weißen Marter" im Teilbereich zu ändern. Die 1. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplanes wird als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom 09.12.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt.
3. 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 einschließlich _____ beteiligt.
4. Der Gemeinderat der Gemeinde Sulzheim hat am _____ in der öffentlichen Sitzung die abgegebenen Stellungnahmen zum Entwurf behandelt und die 1. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplans "An der Weißen Marter" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Sitzung beschlossen.
5. Ausgefertigt:
Sulzheim, den _____ Siegel
Jürgen Schwab, 1. Bürgermeister
6. Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplans "An der Weißen Marter" wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB, öffentlich, mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht in der Gemeinde Sulzheim, Wilhelm-Beck-Str. 10, 97529 Sulzheim, während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird, bekannt gemacht. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Sulzheim, den _____

Siegel

Jürgen Schwab, 1. Bürgermeister

