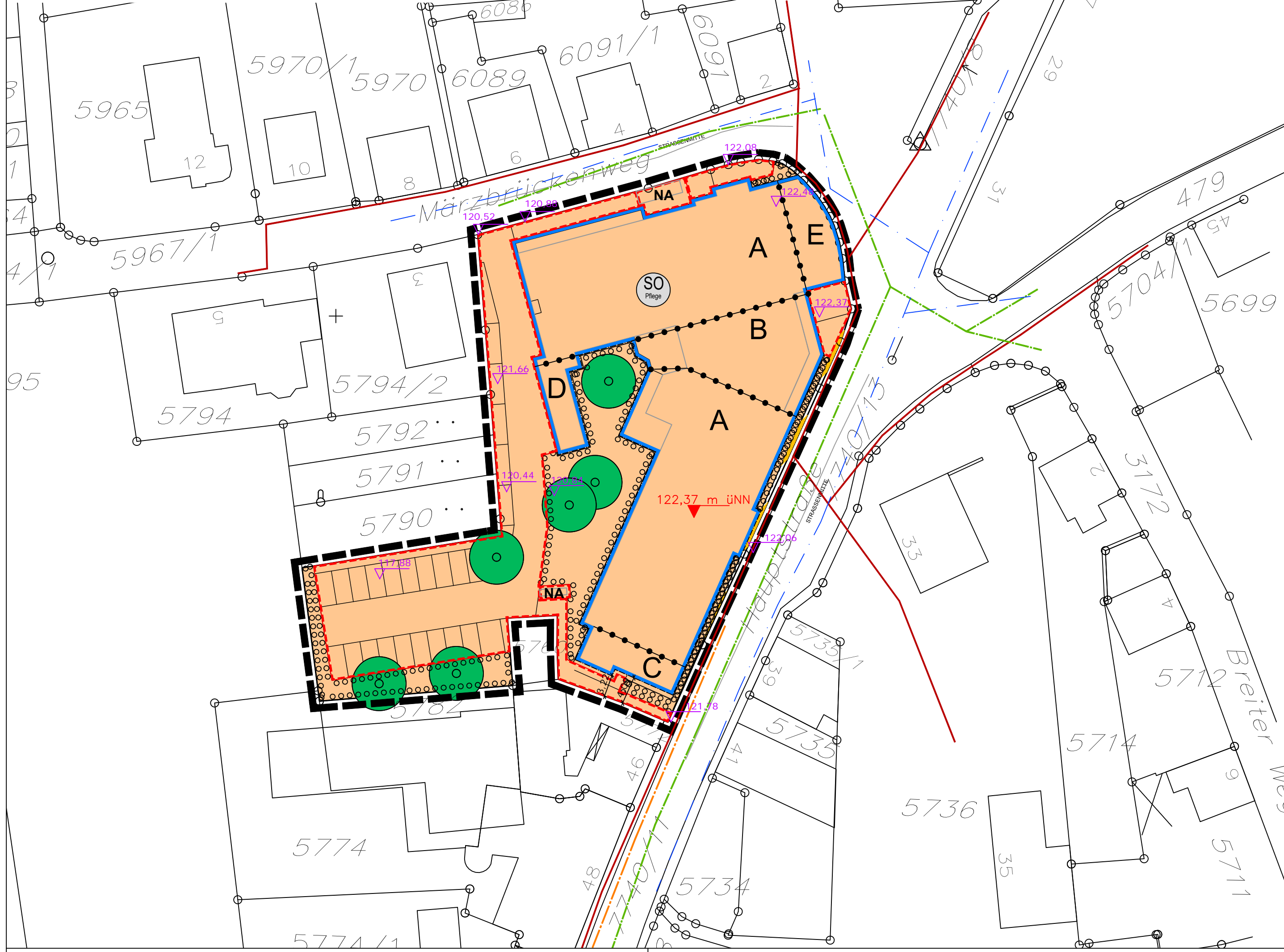


I. Planzeichnung M 1:500



Präambel

Die Marktgemeinde Sulzbach a. Main im Landkreis Miltenberg erlässt auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 12 Baugesetzbuch (BauGB)...

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung SO 'Wohn-Pflegeeinrichtung' ist die Planzeichnung M 1:500 vom maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§2 Bestandteile der Satzung

Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung SO 'Wohn-Pflegeeinrichtung' besteht aus: 1) Planzeichnung (M 1:500) mit zeichnerischem Teil vom ... mit Übersichtslageplan und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen...

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB) SO 'Wohn-Pflegeeinrichtung', gemäß § 11 BauNVO... 2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, §19, § 20 BauNVO) 2.1 GRZ maximal 0,5... 2.2 GFZ: maximal 1,8... 2.3 WH maximal zulässige traufseitige Wandhöhe in Metern... 2.4 FH maximal zulässige Firsthöhe in Metern... 3.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO) 3.1 Bauzugrenze... 3.2 Bauzugrenze für Stellflächen und ihren Zufahrten... 3.3 Bauzugrenze für Nebenanlagen...

- 3.4 a abweichende Bauweise: maximale Gebäudelänge gemäß der maximalen Länge der Baufenster... 4.0 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) 4.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Gehweg... 5.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN 5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches... 5.2 Nutzungsartengrenze (§16, Abs. 5) BauNVO... 5.3 122,37 m ü NN festgesetzte Bezugshöhe... 6.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB) 6.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen... 6.2 zu pflanzende Einzelbäume: Laubbaum I. Ordnung bzw. II. Ordnung... 8.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 8.1 Flurstücksgrenze mit Grenzstein... 8.2 Flurstücksnummer... 8.3 Bestandsgebäude... 8.4 Höhe / Bestand... 8.5 Gasleitung / Bestand... 8.6 Stromleitung / Bestand... 8.7 Kanal / Bestand... 8.8 Wasserleitung / Bestand... 9.0 HINWEISE 9.1 Bestandsgebäude, Abruch... 9.2 Bemaßung... Abb. 1: Lageplan mit Kennzeichnung der Fassaden, an denen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- 1.0 FESTSETZUNGEN NACH §9 BauGB 1.1 Abstandsflächen Für alle Wandflächen sind Unterschreitungen der nach Art.6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen zulässig... 1.2 Nebenanlagen Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen mit Ausnahme der im Vorhaben- und Erschließungsplan aufgezeigten nicht zulässig... 2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH ART. 81 BayBO 2.1 Dachform und Dachneigung Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen: Hauptgebäude: Satteldach, Flachdach... 2.2 Dachdeckung Ziegel in Rot- u. Rot/Brauntönen... 2.3 Fassadengestaltung Zulässig sind Putzflächen weiß oder pastellfarben... 3.0 FESTSETZUNGEN ZU STELLPLÄTZEN (Art. 81 BayBO) Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen unterzubringen... 4.0 AUFSCÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN (§ 9, Abs. 1 Nr. 17 BauGB) 4.1 Aufschüttungen und Abgrabungen Aufschüttungen von max. 1,50 m und Abgrabungen von max. 0,5 m sind zulässig... 4.2 Stützmauern Die Ausbildung von Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,25 m (gemessen ab Urgelände) ist zulässig... 5.0 WASSERWIRTSCHAFT (§ 9, Abs. 1 Nr. 16 BauGB) Die Beseitigung des Wassers erfolgt im Trennsystem

Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem bestehenden gemeindlichen Schmutzwasserkanal zuzuführen. Das Abwasser ist in eine dicke Sammelentwässerung abzuleiten.

Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Die Versickerung ist in den ca. 0,8 m - 5,5m tief liegenden quartären Kiesen und Sanden entweder über eine Rigolenversickerung oder auch eine Versickerung über Mulden möglich... Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Die Versickerung ist in den ca. 0,8 m - 5,5m tief liegenden quartären Kiesen und Sanden entweder über eine Rigolenversickerung oder auch eine Versickerung über Mulden möglich.

- 6.0 LÄRMSCHUTZ (§ 9, Abs. 1 Nr. 24 BauGB) 1. Die Schutzbedürftigkeit aller Immissionsorte im Sondergebiet 'Wohn-/Pflegerie' vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche wird derjenigen eines allgemeinen Wohngebietes gleich gesetzt... 2. Alle dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume, die durch Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) in den in Abbildung 1 grün gekennzeichneten Fassaden belüftet werden müssen... 3. In den in Abbildung 1 rot gekennzeichneten Fassaden dürfen keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen) von dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen zu liegen kommen... 4. Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen... 3.0 LÖSCHWASSER Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BauBO, sowie dem Art. 5 BayBO und DIN 14099 entsprechen...



Abb.1: Lageplan mit Kennzeichnung der Fassaden, an denen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

- 1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖßEN (§ 9, Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB) Allgemeines Die zu begrünenden Freiflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen... 2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES (§ 9, Abs. 1 Nr. 25 BauGB) Die nicht überbaute Grundstücksfläche muss begrünt werden... 3.0 ZU VERWENDENDEN GEHÖLZE (§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 3.1 AUSWAHLLISTE BÄUME I. ORDNUNG Acer platanoides - Spitz-Ahorn... 3.2 AUSWAHLLISTE BÄUME II. ORDNUNG Acer campestre - Feld-Ahorn... 3.3 AUSWAHLLISTE HEIMISCHE STRÄUCHER Corylus avellana - Hasel... 4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN (§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Landschaftsferme hochwüchsiges Baumarten mit bizarren Wuchsformen... 5.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9, Abs. 1 Nr. 18 BauGB) Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen... 6.0 MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ Zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftlicher geschützter Vogel- und Fledermaus-Arten sind Gehölzbestände... 6.1 Fledermauskästen Eine durchgeführte Gebäudekontrolle ergab eine Eignung der Dachböden als Einzel- und Zwischenquartier für Fledermäuse... 2.0 DENKMALSCHUTZ Der Gemeinderat von Sulzbach a. Main hat mit Beschluss vom ... den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung SO 'Wohn-Pflegeeinrichtung' gemäß § 13 a BauGB in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen... 3.0 LÖSCHWASSER Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BauBO, sowie dem Art. 5 BayBO und DIN 14099 entsprechen...

- 5.0 BODENSCHUTZ / ALTLASTEN Auf der überplanten Fläche liegen keinerlei Eintragungen im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationsystem (ABUDIS) für den Landkreis Miltenberg... 6.0 WASSERSCHUTZGEBIET Die Planungsfläche liegt in der Weiteren Schutzzone (Zone IIIB) des Wasserschutzgebietes für die Brunnen 1-4, welche der öffentlichen Trinkwasserversorgung des Marktes Sulzbach am Main dienen... 7.0 SCHICHTWASSER Angaben zu den höchsten Grundwasserständen im unmittelbaren Untersuchungsgebiet liegen nicht vor... 8.0 WASSERSENSIBLER BEREICH Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem wassersensiblen Bereich... ZUGÄNGLICHKEIT DER NORMBLÄTTER, VORSCHRIFTEN UND GESETZE Alle Gesetze, DIN-Normen, Arbeitsblätter und technischen Vorschriften für die der Bauausführung in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Auslegung zur Einsicht bereit gehalten.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung mit Grünordnung SO 'Wohn-Pflegeeinrichtung' gemäß § 13a BauGB Marktgemeinde Sulzbach a. Main Landkreis Miltenberg Regierungsbezirk Unterfranken

Verfahrensvermerke 1. Aufstellungsbeschluss (§2 Abs. 1 BauGB) Der Gemeinderat von Sulzbach a. Main hat in der Sitzung vom 29.09.2016 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung SO 'Wohn-Pflegeeinrichtung' gemäß § 13 a BauGB beschlossen... 2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss Der Gemeinderat von Sulzbach a. Main hat mit Beschluss vom ... den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung SO 'Wohn-Pflegeeinrichtung' gemäß § 13 a BauGB in der Fassung vom ... genehmigt... 3. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB i. V. § 13 Abs. 2 BauGB) Die öffentliche Auslegung zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung SO 'Wohn-Pflegeeinrichtung' gemäß § 13 a BauGB in der Fassung vom ... erfolgte in der Zeit vom ... bis einschließlich ... 4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB i. V. § 13 Abs. 2 BauGB) Zu dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung SO 'Wohn-Pflegeeinrichtung' gemäß § 13 a BauGB in der Fassung vom ... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom ... bis einschließlich ... beteiligt... 5. Sitzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) Die Marktgemeinde hat mit Beschluss vom ... den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung SO 'Wohn-Pflegeeinrichtung' gemäß § 13 a BauGB in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen... 6. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB) Der ab Satzung beschlossene Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung SO 'Wohn-Pflegeeinrichtung' gemäß § 13 a BauGB wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom ... in Kraft treten... Nachträgliche Übernahmen Für nachträglich übernommene Planänderungen bekannt gemacht keine Gewähr übernommen werden... Unterraum Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

ENTWURFSBEARBEITUNG: 30.03.2017 ENTWURFSVERFASSER: JOCHAM + KELLHUBER Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH